Regione Liguria

COMUNE DI TRIBOGNA

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

progettisti:

ARCH.MASSIMILIANO BISSO
VIA SAN DONATO 7/1 GENOVA ITALY

ARCH. FERRI CURZIO
VIA FRATELLI BANDIERA 5/18 (GE) ITALY

il responsabile del servizio

_____

il sindaco

_____

ELABORATO ADEGUATO E COLLAZIONATO

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N._____
DEL _____ ALLEGATO_____

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.....7

CAPO I – PRINCIPI GENERALI.....7
Art. 1 Oggetto del Piano.....7
Art. 2 Articolazione delle Norme.....7
Art. 3 Modalità di applicazione delle disposizioni per l'attuazione del Piano Urbanistico.....7
3.1 Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici.....8
Art. 4 Obiettivi 8
Art. 5 Elementi costitutivi del piano 9

CAPO II DISCIPLINA TECNICA GENERALE.....9
Art. 6 Parametri urbanistici e edilizi.....9
Art. 7 Definizioni.....11
7.1 Arredi dello spazio esterno e insegne.....11
7.2 Azienda agricola produttiva.....12
7.3 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.....12
7.4 Costruzioni interrate 12
a) Parti interrate di edifici sviluppati fuori terra.....12
b) Costruzione interrata isolata.....12
c) Altezze interne dei locali interrati.....12
7.5 Locali tecnici.....12
7.6 Manufatto o edificio incongruo.....12
7.7 Manufatti minori non volumetrici.....13
7.8 Parcheggi privati.....13
7.9 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.).....14
7.10 Manufatti edilizi diversi dagli edifici e dalle pertinenze.....15
7.11 Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre,tettoie.....15
7.12 Posto auto.....16
7.13 Ambiti di integrazione puntuale (IN).....16
7.14 Soppalchi.....16
7.15 Distributori di carburanti.....17
7.16 Studio organico d'insieme (S.O.I.).....17
Art. 8 Destinazioni d'uso.....17
8.1 Realtà residenziali 18
8.2 Attività turistico-ricettive 18
8.3 Attività produttive.....18
8.4 Attività commerciali.....18
8.5 Attività agricole.....18
8.6 Rimessaggi e parcheggi 19
8.7 Servizi 19
8.8 Integrazioni alle destinazioni d'uso per i servizi pubblici o d'interesse pubblico.....19
8.9 – Destinazione d'uso residenziale 19
8.10 – Destinazione d'uso produttiva 19
8.11– Destinazione d'uso commerciale 20
8.12 – Destinazione d'uso turistico e ricettiva 20
8.13– Destinazione d'uso agro-silvo-pastorale produttiva 20
8.14– Destinazione d'uso per servizi pubblici e privati convenzionati 20
Art. 9 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....21
Art. 10 Modalità generali di attuazione del Piano.....21
10.1 –Tipi di attuazione del Piano.....21
10.2 – Convenzione per gli interventi edilizi 21
10.3 – Convenzione per gli interventi Ambiti di potenziamento del tessuto edilizio produttivo 22
10.4 – Progetto Urbanistico Operativo. 22
10.5 – Standard urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative 22
10.6 –Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale 23
10.7 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediato 23
10.8– Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale 24
10.9 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell'ambito di intervento convenzionato. 24
10.10 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi e sorgenti, ecc.) 25
Art.11 Perequazione Urbanistica.....25
11.1 Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale.....25

11.2 Registro della Superficie Utiile....25
11.3 Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica....26
Art. 12 Regole per la qualità progettuale degli interventi....26
Art 12 bis Disciplina urbanistico – commerciale....26
Art 12 ter Edilizia Residenziale Sociale....26

CAPO III - SISTEMA DEI SERVIZI e delle infrastrutture....27
Art. 13 Generalità....27
Art 14 Il sottosistema degli standard urbanistici
14.1 Identificazione e Ripartizione....27
14.2. Modalità di attuazione:....27
14.3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione....27
14.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio....27
14.5 Zona per attrezzature cimiteriali (C)....28
14.6 Zona destinata al servizio del culto ed alle attività religiose (R)....28
14.7 Zona per l'istruzione (I)....28
14.8 Zona per attività di interesse comune (IC)....28
14.9 Zona per attività sportive 29
14.10 Zona per verde attrezzato e parchi urbani 29
14.11 Zona per parcheggi pubblici 29
14.12 Zona per servizi tecnologici 29
14.14 Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale 29
14.15 Disposizioni volte a semplificare l'attuazione dei servizi pubblici....30
a) Compresenza di volumi privati al di sotto di superfici di standard pubblico....30
b) Servizi con gestione di tipo privato....30
c) Cessione delle aree e dei manufatti....30
Art. 15 Disposizioni in materia di infrastrutture stradali....30
15.1. Classificazione....30
15.2. Variabilità del tracciato....30
15.3. Salvaguardia e regolarizzazione 31
15.4 – Sistema infrastrutture stradali di livello provinciale (SI - P)....31
15.5 – Sistema infrastrutture stradali di livello comunale e locale (SI-C/SI-L)....32

CAPO IV – AREE VINCOLATE....34
Art. 16 Aree Inedificabili....34
Art. 17- Disposizioni di raccordo con il Piano di Bacino della Provincia di Genova....34
Art. 17 bis – Disposizioni di raccordo con il Piano Territoriale delle Attività di Cava e normativa specifica 34
Art. 17 ter – Disposizioni per limitare l'Impermeabilizzazione del suolo 35
Art.17 quater – Territori ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale....35

CAPO V – ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO....38
Art. 18 Margini di flessibilità operativa e varianti....38
Art. 19 - Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR)....38
Art. 19 bis – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva 38
Art. 19 ter – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti 39

TITOLO II – NORME DI CONFORMITÀ RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI DEFINITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE....40

CAPO I PRINCIPI GENERALI....40
Art. 20 Contenuto delle Norme del Titolo....40
Art. 21 Funzioni d'uso ad esaurimento....40

CAPO II DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI....41
Art. 22 Suddivisione del Territorio Comunale in Ambiti Territoriali omogenei....41
Art. 23 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree....42
Art.24 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi....42
Art.25 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private....42
Art. 26 Disposizioni di raccordo con l'applicazione della L.R.24 del 8 agosto 2001....42
Art.26 bis - Applicabilità della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio....43
Art. 27 Titoli abilitativi negoziati....43
Art. 28 Impiego di tecniche positive nella edificazione - Premialità 43
28.1 Efficienza energetica 43

28.2 Riqualificazione ambientale 43
Art. 29 Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche..... 43
Art. 30 Disposizioni per favorire l'insediamento di attività commerciali nel fondovalle..... 43

CAPO III AMBITI DI CONSERVAZIONE..... 45
Art. 31 Ambiti di conservazione dei territori non insediabili AC-TNI-CE 45
Art. 32 Ambiti di conservazione del nucleo storico AC – NS – CE..... 51
Art. 33 Ambiti di conservazione a carattere storico e documentario AC-S 56

CAPO IV – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE..... 58
Art. 34 Ambiti di riqualificazione dei territori rurali AR – TR – MA 58
Art. 35 Ambiti di riqualificazione del territorio rurale abitato –mantenimento – AR-TRA-MA..... 67
Art. 36 Ambiti di riqualificazione per integrazione puntuale AR-IN 75
Art. 37 Ambiti di riqualifiaccione del sistema delle attivita' produttive -AR – P 78
Art 38 Sub Ambito Produttivo Saturo AR Ps
Art. 39 Sub ambito produttivo di potenziamento AR – PP 83

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO..... 88
Art. 40 Rinvio 88
Art. 41 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso 88
Art. 42 Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti..... 88
Art. 43 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968 88
Art. 44 – Destinazioni d'uso non compatibili 88
Art. 45 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo II. 88
Art. 46 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano. 89
Art 47- Monitoraggio degli impatti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente..... 89

ALLEGATO 1 – DIMENSIONAMENTO P.U.C..... 90
PESO INSEDIATIVO DEL PIANO..... 90
CAPACITÀ TURISTICO – RICETTIVA DEL COMUNE 93
FABBISOGNO DI RESIDENZA PRIMARIA 93

TITOLO I – DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

CAPO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di TRIBOGNA in accordo con gli elaborati grafici, descrittivi e disciplinari di cui al successivo art. 5 in conformità alle vigenti disposizioni in materia sia di fonte nazionale che regionale.

Art. 2 Articolazione delle Norme

Le Norme sono articolate su quattro titoli rispettivamente contenenti:

Titolo I Le disposizioni a carattere generale e di inquadramento del sistema gestionale della pianificazione locale, le definizioni di riferimento, le norme specifiche per i sistemi di pubblico utilizzo come le infrastrutture ed i servizi collettivi, e la presenza di vincoli specifici.

Titolo II La definizione della partizione del territorio comunale in ambiti definiti di conservazione o di riqualificazione, la descrizione dell'organizzazione dispositiva costituente Norme di Conformità, l'elencazione delle disposizioni di garanzia, di prestazione e compensative.
L'elencazione dei settori di intervento ed il riferimento alla raccolta delle disposizioni di intervento.

Titolo III Le disposizioni finali e di raccordo con gli atti di pianificazione previgenti ed i procedimenti in corso.

Art. 3 Modalità di applicazione delle disposizioni per l'attuazione del Piano Urbanistico

L'attuazione di qualsiasi intervento per il quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36 e smi.
Il Piano, al fine del raggiungimento degli obbiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione , riferiti agli Organismi Territoriali in cui il territorio stesso viene suddiviso in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali.
Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia che nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun subambito viene poi identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Ambiti di conservazione:

- Ambiti di conservazione dei territori non insediabili (AC – TNI - CE)
- Ambiti di conservazione del nucleo storico (AC – NS -CE)
- Ambiti di conservazione a carattere storico e documentaristico (AC – S)

Ambiti di riqualificazione:

- Ambiti di riqualificazione dei territori rurali - mantenimento (AC – TR - MA)
- Ambiti di riqualificazione dei territori rurali abitati – mantenimento (AR – TRA – MA)
- Ambiti di riqualificazione -Settori di Integrazione Puntuale (AR – IN)
- Ambiti di riqualificazione delle aree produttive – sature (DS-PS)
- Ambiti di riqualificazione delle aree produttive – completamento e potenziamento (DS-PP)

Territori prativi, boschivi e naturali
Il PUC individua i territori prativi, boschivi e naturali, che corrispondono all'ambito AC- TNI – CE Territori non insediabili.

3.1 Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono l'identificazione delle superfici (zone) destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M 02.04.68 n° 1444, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.
L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi viene quindi riprodotto separatamente su singoli elaborati, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area.

L'appartenenza, definita nella suddetta tavola, al sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni normative, sull'appartenenza agli ambiti propri della tavola di azzonamento.

3.2 Zone sottoposte a particolare disciplina con apposita perimetrazione

Sono inoltre identificate le aree caratterizzate da una pericolosità geomorfologica molto elevata e tale da interdirne significative trasformazioni in conformità a quanto disposto dal Piano di Bacino. La pianificazione di Bacino ha valore di prevalenza sovraordinata rispetto alle presenti norme di P.U.C., per cui qualunque intervento potrà essere realizzato solo in conformità a dette norme di Piano di Bacino e dovrà prevedere, in via preventiva, se del caso, l'aggiornamento delle previsioni di Piano di Bacino ai sensi delle procedure di cui alla L.R. 15/2005 e s.m.i..

All'interno degli ambiti di presidio ambientale vengono individuati singoli settori che per caratteristiche morfologiche, di esposizione e localizzazione vengono sottoposti ad una disciplina di carattere particolare in relazione alle dominanti destinazioni d'uso di cui è prevista l'attribuzione.

Art. 4 Obiettivi

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono di garantire la pianificazione degli utilizzi del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione e della Provincia nelle rispettive competenze definite dalla Legge Urbanistica Regionale, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento.
In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97 e in zone omogenee con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 1444/68
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni di ambiti e distretti
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi
- localizza e disciplina il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblico e d'uso pubblico esistenti e di progetto
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio
- definisce nei riguardi paesaggistici - ambientali la disciplina di dettaglio, in conformità alla L.R. 6/93 determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

Art. 5 Elementi costitutivi del piano

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C. i seguenti documenti previsti all' art. 24 e 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 e smi :

a) Descrizione fondativa
b) Documento degli obbiettivi
c) Struttura del piano costituita dagli elaborati in scala 1:5.000
TAV 1 - Zonizzazione urbanistica con sovrapposizione classi di rischio idrogeologico
TAV 2 - Sistema infrastrutturale e dei servizi
TAV 3 – Proposte di modifica al PTCP Assetto Insediativo
TAV 4 – Zone Omogenee DM 2.04.1968,n.1444 con tabella di verifica
TAV 4 - Zonizzazione urbanistica con sovrapposizione al vigente PTCP e Pianificazione di Bacino
TAV 5 - Zonizzazione urbanistica con sovrapposizione al sistema dei vincoli paesaggistici e degli elementi della rete ecologica ligure

d) Rapporto Preliminare – Verifica di Assoggettività – art 12 Dlgs/2006 e smi

Fascicolo **Norme Geologiche ed i relativi allegati**
Fascicolo **Regole per la qualità progettuale degli interventi**

CAPO II DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art. 6 Parametri urbanistici e edilizi

Ai sensi dell'art. 47 della L.R. 15/2017, per tutti i parametri aventi valenza urbanistica valgono le definizioni di cui alla L.R. n. 16/2008 e s.m.
Per i parametri aventi valenza edilizia, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n.37 del 9 novembre 2017.

Le disposizioni del P.U.C. si attuano mediante l'applicazione di ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

1 Superficie Territoriale (ST)
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
.2 Superficie Fondiaria (SF)
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
.3 Indice di edificabilità Territoriale (IT)
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
Specificazione applicativa. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
4 Indice di edificabilità Fondiaria (IF)
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Specificazione applicativa. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
5 Carico Urbanistico (CU)
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 Dotazioni Territoriali (DT)
Infrastruttura, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 Superficie Coperta (SC)
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 metri.
8 Indici di Copertura (IC)
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
9 Superficie Totale (STot)
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
10 Superficie Lorda (SL)
Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
Specificazione applicativa. Nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.
11 Superficie Utile (SU)
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
12 Superficie Accessoria (SA)
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:
1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato;
2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo;
3) le tettoie con profondità superiore a 1,50 metri;
4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza;
5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere impianti tecnologici;
6) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai

sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera a) della LR 16/2008 e s.m.i., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.
Specificazione applicativa. Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera a) e b) della LR 16/2008 e s.m.i.;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi di requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate4 a vincolo di pertinenzialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera a), della LR 16/2008e s.m.i. quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1 della L. 122/1989 e successive modificazioni e integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 mq per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva direzionale e commerciale ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) e d) della LR 16/2008 e s.m.i.;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'suo.

13 Superficie Complessiva (SCom)
Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCom = SU+60% SA).

14 Superficie calpestabile
Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

15 Volume totale o volumetria complessiva
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

16 Numero dei piani
E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

17. Superficie asservita
Si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..
Ad integrazione di quanto sopra si precisa:
A. Ai fini del raggiungimento delle superfici necessarie al rispetto degli I.U.I.(Indici di Utilizzazione Insediativa) previsti dalle presenti norme, si considerano contigui i terreni frontistanti adiacenti aventi la medesima proprietà o disponibilità giuridica anche nel caso di interposizione di strade (esclusa autostrada) o corsi d'acqua.
B. L'asservimento di lotti non contigui è consentito, ove espressamente previsto dalla specifica disciplina, definita dalle norme di conformità.
C. Per le costruzioni esistenti la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
D. Per le costruzioni realizzate o asservite prima della data di approvazione del Programma di Fabbricazione si intende in ogni caso asservita una fascia minima di mt. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà da definirsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione del P.U.C.
E. Negli ambiti di produzione agricola di presidio ambientale e nei territori prativi boschivi naturali per le costruzioni realizzate prima del Programma di Fabbricazione si intende asservito in ogni caso un lotto minimo di mq. 1000 e nel rispetto del rapporto superficie coperta/lotto non inferiore ad 1/10.
F. Negli ambiti di produzione agricola di presidio ambientale e nei territori prativi per le costruzioni esistenti alla data di approvazione del Programma di Fabbricazione , qualora il lotto attinente al fabbricato alla data di adozione del presente P.U.C. sia di dimensioni superiori a quanto previsto al paragrafo precedente, possono essere ceduti su tali aree gli indici edificatori a terzi dei terreni oltre il lotto minimo da garantire come prima indicato, ma deve comunque rimanere in capo alla proprietà del fabbricato esistente un lotto che consenta di svolgere attività agricola delle dimensioni minime di una unità culturale così come definita nel capitolo 10 punto 1.2.1 della Struttura del PTCp ogni 2 alloggi esistenti.
G. E' consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la modifica dell'area asservita con altra area a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle norme vigenti all'atto del nuovo asservimento, anche dal punto di vista della sua localizzazione e si riferisca a terreni compresi nell'ambito stesso.
H. Qualora il piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre utilizzabile se conforme alle altre norme.

I. Tutte le superfici sulle quali viene applicato l'indice di Utilizzazione Insediativa devono essere asservite con atto notarile da registrare e trasmettere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del soggetto attuatore prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'efficacia di altro titolo abilitativo.**18. Superficie netta di vendita (SNV)**Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

19. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria
Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 3 della LR 25/95 e ss. mm. e ii.
20. Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria
Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 4 della LR 25/95 e ss. mm. e ii
21. Superficie Utile massima di ambito (**S.U.** max. amb.).
Laddove le norme degli Ambiti fanno riferimento alla Superficie Utile Massima di Ambito, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni, per massima di ambito si intende la S.U.che l'ambito può ospitare.**22. Lotto asservibile. (LA)**
Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

23. Area di collocazione dei sedimi della nuova edificazione (SAE)
Si definisce SAE l' area contrassegnata con colore dedicato dei singoli ambiti,corrispondente alla zonizzazione presente nella TAV 1 . **24. Lotto minimo di intervento (LMI)**
E' la superficie minima del lotto per un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia , diversa in ogni singolo ambito
25. Indice di utilizzazione insediativa. (I.U.I.)

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.U. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.U. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 7 Definizioni

7.1 Arredi dello spazio esterno e insegne

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.
La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.
La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune.

7.2 Azienda agricola produttiva

E' un'impresa agricola, che prevede un impiego di manodopera (definita Unità Lavorativa Uomo – ULU – dalla vigente applicazione della normativa comunitaria di settore) con un numero minimo di almeno 104 giornate lavorative annue.

7.3 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

- Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
- tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

- formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
- strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

7.4 Costruzioni interrate

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, .

a) Parti interrate di edifici sviluppati fuori terra
Si definiscono interrate le parti di un edificio sviluppato prevalentemente fuori terra, che sono ricomprese al di sotto del piano di campagna principale di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatte salve le fronti entro cui sono praticate le aperture per l'accesso e l'areazione. In ogni caso tali fronti con superficie libera non potranno avere area maggiore di 1/6 della superficie laterale dell'intero volume interrato.
Il rapporto potrà essere maggiorato sino a 1/4 laddove la superficie libera a perimetro dell'interrato sia posta su un piano verticale posto a distanza di almeno m. 3,50 rispetto a quello del prospetto fuori terra dell'edificio soprastante.
b) Costruzione interrata isolata
Per "intera costruzione interrata" deve intendersi un volume in possesso delle caratteristiche indicate sopra che non presenta contiguità fisica anche potenziale con altre parti di edificato sviluppato prevalentemente fuori terra.
Per contiguità fisica deve intendersi la comunanza del perimetro o dell'intercapedine, o comunque una distanza tra le superfici (SA o SU) utilizzabili inferiore a m. 3.
La costruzione deve interamente collocata al di sotto delle quote del terreno naturale o dei pre-esistenti terrazzamenti all'intorno della quale viene ricostituita l'originaria configurazione del suolo.
E' consentito non ricostituire l'originaria configurazione del suolo in corrispondenza del lato da utilizzare per l'accesso; entro tale lato possono essere praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali, nonché le aperture necessarie per adempiere le norme di sicurezza.
Compatibilmente con le disposizioni della disciplina paesistica, la quota di sistemazione finita della copertura può essere incrementata sino a m. 0,50 rispetto alla quota preesistente.
c) Altezze interne dei locali interrati
L'altezza interna dei locali interrati deve essere inferiore a m. 2,20; maggiori altezze sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a m. 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

7.5 Locali tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

7.6 Manufatto o edificio incongruo

E' definito da una costruzione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, oppure costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambitoInoltre possono essere considerati icongrui ,gli edifici o le parti del tessuto urbano o altri manufatti che, perimpatto visivo, per dimensioni plani-volumetriche, pe rcaratteristiche tipologiche e funzionali o per la loro collocazionespaziale, alterano in modopermanente l'identita' storica, culturale o paesaggistica dei luoghi urbani e extraurbani in cui si colloca

7.7 Manufatti minori non volumetrici

E' la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.
Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.**a) Cabine di attesa**

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

I manufatti relativi alle presenti definizioni sono ammessi su tutto il territorio comunale subordinatamente all'osservanza di specifiche disposizioni in materia di impatto ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.b) Impianti tecnologici a rete e puntuali locali
Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:
- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, ed dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite la pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali)

c) Impianti tecnologici speciali
Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative a reti ed impianti principali di conduzione, produzione e trasformazione energetica, quali elettrodotti, condotte idrauliche di grande portata, oleodotti, metanodotti.
Si applicano le specifiche norme di settore per la realizzazione e per le prescrizioni esecutive e caratteristiche costruttive di questa tipologia di impianti.

d) Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili
Si fa rinvio alle disposizioni di cui al D.Lgs. 387/2003, fermo restando che il PUC può individuare aree, comprese negli Ambiti, nelle quali è ammessa alle condizioni stabilite dal Piano la realizzazione delle infrastrutture appartenenti a questa tipologia.

7.8 Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), dalla LR n.16/2008 e dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di Superficie Utile (SU).
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
4.
   - i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
   - i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.
5. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
6. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.
7. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente

possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

8. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente normativa regionale in materia
9. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
10. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive deve essere pari al 15% della S.U.
11. La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio, ad esclusione di quelle destinate alla sosta di mezzi pesanti, dovrà essere realizzata utilizzando tecniche costruttive e materiali che garantiscano la permeabilità del suolo. Nelle aree di parcheggio con capienza superiore a 10 posti auto dovranno essere impiantate essenze arboree ad alto fusto, compatibili con l'assetto vegetazionale locale, e filari di alberature da posizionare al fine di ridurre l'impatto visivo dalle visuali pubbliche.
12.

7.

7.9 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.)

. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato avente sedime distinto da esso e non destinabile alla permanenza continuativa di persone, che come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile "SU".

1. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Specificazione Applicativa

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- Mancata incidenza sul carico urbanistico;
- Individuabilità fisica e strutturale propria.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

2. Le pertinenze, come definite dall'art. 17 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii., possono essere realizzate in tutto il territorio comunale con esclusione degli ambiti soggetti a conservazione, degli ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale saturi, dei territori prativi boschivi e naturali e delle aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal PTC Sistema del verde

Ove si tratti di volumi chiusi o aperti non possono eccedere il 20 per cento della superficie utile dell'edificio principale, né comunque, risultare superiori a 45 m_3. Tale superficie utile si intende comprensiva di eventuali pertinenze già esistenti. Dovranno, inoltre, rispettare i parametri urbanistico edilizi di seguito definiti.

3. E' ammessa l'edificazione a confine, previa scrittura privata registrata e trascritta opponibile a terzi, con le proprietà confinanti.

4. Le pertinenze dovranno avere in colmo altezza massima di 3,00 m (e 2,40 m d'altezza media); si dovrà prevedere copertura in materiali tradizionali in grado di armonizzarsi con le caratteristiche costruttive e materiche dell'insediamento di contesto.

5. L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di pertinenze sarà subordinato all'adeguamento delle pertinenze già esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme alle previsioni indicate nelle presenti Norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

6. E' consentita la realizzazione di piscine e campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali pertinenziali ad edifici esistenti in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, anche localizzate in ambiti territoriali diversi, ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, a condizione che:

a) relativamente alle piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 40,00 m dal perimetro dell'edificio esistente;
b) relativamente ai campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 50,00 m dall'edificio esistente.

7.10 Manufatti edilizi diversi dagli edifici e dalle pertinenze

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive e ricettive, che non concorrono alla formazione della S.U. né della superficie accessoria S.A**.** e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi. I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

a) chioschi: manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio, aventi collocazione non episodica o disordinata, nel rispetto delle visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
b) piscine a carattere pertinenziale, con dimensione massima di 30 mc di invaso d'acqua e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno, realizzati nel rispetto della morfologia del terreno con minime trasformazioni dell'andamento del suolo e vasca avente tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia;
c) depositi per utensili agricoli e ripostigli, aventi una superficie coperta massima di 6 mq e un'altezza massima allagronda di 2,30 ml;
d) serre (impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole) costituite da strutture stabilmente ancorate al suolo o con strutture in muratura o metallica, con copertura di vetro e similari, realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando il piu' possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;
e) verande e dehors: manufatti destinati ad integrare funzionalmente un pubblico esercizio mediante struttura metallica e/o tamponamenti in vetro strutturale, coperto con materiali leggeri non calpestabili, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, con collocazione non episodica o disordinata e nel rispetto delle visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
f) pensiline: strutture generalmente a sbalzo, per lo pù in metallo e legno o anche in materie plastiche, per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici, aventi sbalzo fino a 1,5 ml o, in caso di attività produttive o commerciali, fino a 4 ml;
g) ricoveri per animali aventi superficie coperta massima di 4 mq;
h) pergolati e gazebo (sia in legno che in ferro) a condizione che:
- non abbiano altezza al colmo superiore a 3,00 m;
- interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
- i montanti del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
- non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili;

7.11 Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre,tettoie.

La costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività rurali, anche se svolte a carattere familiare, sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti AC NS CE e AC-S ed a condizione che non determinino situazioni contrarie all'igiene del territorio edificato, previo rilascio del necessario permesso di costruire e con pagamento, fattisalvi i casi di riduzione o esonero disciplinati dalla vigente legislazione in materia, del contributodi costruzione di cui alla L.R. 25/1995, prescritto per le destinazioni d'uso di cui all'art. 7, comma1, lett. f), della medesima legge regionale, per le costruzioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4 mentre le costruzioni di cui al punto 5 e 6 sono soggette a relativo titolo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e smi .. Trattandosi di nuove costruzioni esclusivamente finalizzate al supporto allo svolgimento delle attività rurali, sono dimensionate dal Piano in base alle esigenze d'uso e nelle nuove costruzioni ammesse dal Piano, la relativa superficie coperta di seguito indicata, è aggiuntiva rispetto alla superficie coperta massima ammessa nel lotto di edificazione.
Il ricorso a tale facoltà è "una tantum" per fabbricato o terreno di cui costituiscono pertinenza,
Le dimensioni massime ammesse, le destinazioni d'uso, le caratteristiche stereometriche, il posizionamento ed i materiali utilizzabili,sono i seguenti:
1. legnaie: - superficie coperta max. 21 mq; - deposito chiuso per legna da ardere; - altezzamedia interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura acapanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti intavole di legno, copertura in tegole marsigliesi rosse o scandole in legno, serramenti ciechi inlegno.
2. depositi attrezzi: - superficie coperta max. 21 mq; deposito chiuso di attrezzimanuali/meccanici ed utensili; - altezza media interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, conunica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde15%; struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in tegole marsigliesi rosseo scandole in legno, serramenti ciechi in legno.
3. rimesse mezzi agricoli: - superficie coperta max. 21 mq; locale chiuso per ricovero macchineagricole; - altezza massima interna 4,00 mt; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, conunica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno,copertura in tegole marsigliesi rosse o scandole in legno, serramenti in legno.
4. serre: - superficie coperta max. 9 mq all'interno degli Ambiti del territorio; locale chiuso chedetermina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche; - altezzamedia interna 2,30 mt ; in aderenza ad edifici e con falda unica negli Ambiti del territorio edificato ed isolate con copertura a due falde negli Ambiti del territorio rurale; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare.
5. tettoia: - larghezza massima 3 mt e lunghezza massima 5 mt; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata; - altezza media interna 2,30; -in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima

della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi rosse o scandole in legno.
6.Fienile :superficie coperta 16mq -sviluppato su due livelli addossato eventualmente a fabbricati agricoli esistenti o muri di fascia da poter essere utilizzato al piano superiore come deposito fieno e ricovero animali al piano terra . con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi rosse o scandole in legno.

Possono essere realizzate costruzioni unitarie, la cui superficie coperta non può eccedere comunque i 21 mq. all'interno delle quali possono essere collocate legnaie, depositi attrezzi e rimesse mezzi agricoli. Negli ambiti di presidio sono ammesse nuove costruzioni di pertinenza rurale di superficie superiore a 21 mq fino a un limite massimo di 50 mq subordinate all'asservimento del terreno necessario sulla base dell'I.U.I. per la destinazione artigianale indicato nella disciplina specifica dell'ambito, senza obbligo di reperire il lotto minimo. Sono escluse dalla predetta superficie complessiva serre e tettoie da realizzare nei limiti sopra indicati.

7.12 Posto auto

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 4,80.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.
Nei casi in cui l'asservimento di un posto auto è prescritto in connessione a interventi di trasformazione edilizia, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei ad assolvere tale obbligo, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un posto auto ubicato nella medesima microzona catastale.

7.13 Ambiti di integrazione puntuale (IN)

E' una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito o di una zona a servizi pubblici, entro cui il Piano, in ragione della presenza di particolari caratteristiche o esigenze, dispone previsioni specifiche aventi portata integrativa e prevalente rispetto alle ordinarie disposizioni d'Ambiti o di zona di appartenenza.

7.14 Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale ed avente superficie inferiore a quella del locale stesso.
Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.
La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale;
- il locale deve avere altezza media non inferiore a m. 4,50;
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta m. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del locale;
- il locale deve avere altezza media non inferiore a m. 4,50;
- -lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta m. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione produttiva industriale ed artigianale è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale;
- il locale deve avere altezza media non inferiore a m. 6,00;
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta m. 3,00.

La realizzazione, agli effetti dell'applicazione delle presenti disposizioni, di soppalchi nei locali destinati a magazzino e deposito è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale;
- il locale deve avere altezza media non inferiore a m. 4,00;
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta m. 2,00.

7.15 Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. “Testo unico in materia di commercio” e degli “Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali” approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell’art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

7.16 Studio organico d’insieme (S.O.I.)

1. La pianificazione attuativa o il permesso di costruire convenzionato devono essere supportati da uno Studio Organico d’Insieme (S.O.I.) ai sensi dell’articolo 32bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) laddove prescritto dal PTCp o dal PUC stesso. La prescrizione dello S.O.I., ove contenuta nel P.U.C., costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico. Lo Studio Organico di Insieme é preordinato a garantire il rispetto ed il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:
a) interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici, con specifico riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;
b) analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici e insediativi e funzionali delle preesistenze.
c) rappresentazione, in scala adeguata, della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storicoambientaleo di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d’intervento contenute entro coni visuali significativi;d) preventiva verifica, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redattiin scala adeguata, dall’impatto che le previsioni d’intervento avrebbero nell’ambiente circostante; ciò al fine didimostrare che l’intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
e) redazione di elaborati necessari all’individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
f) previsione di un approfondito progetto del verde.
2. Lo S.O.I. deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni. Esso è costituito da planimetrie e sezioni di rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato e pertanto deve precedere o accompagnare il progetto edilizio al fine di consentire l'istruttoria. Possono essere richieste soluzioni progettuali alternative per ottenere il minimo impatto ambientale dell'intervento proposto
.

Art. 8 Destinazioni d’uso

Il Piano considera all’interno delle proprie determinazioni le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo i sistemi di appartenenza.

8.1 Realtà residenziali

Si rimanda alla lr 16/2008, articolo 13, comma 1, lettera a) e LR 25/95 art. 7 e s.m.i.

a) Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d’uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme

b)Residenze agricole

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano la propria attività in funzione della conduzione di un fondo agricolo e/o dell’attuazione di un piano di sviluppo agricolo.**c) Residenze extra-agricole** in ambiti di presidio ambientale
Sono le costruzioni edilizie residenziali ubicate in territorio extraurbano.**d) Residenze di servizio**
Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell’ambito d’aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.**e) Residenze non riconosciute negli ambiti di Piano**
Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcuna

attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza**f) Studi e uffici professionali**
Si tratta di studi e uffici professionali compatibili con la residenza.**g) Affittacamere , b&b, case e appartamenti per vacanze**
Si tratta di strutture ricettive all'interno di unità abitative o unità abitative ai sensi della vigente normativa in materia di attività turistico – ricettive.

8.2 Attività turistico-ricettive

si rimanda alla LR 32/2014 e norme Statali e Regionali in materia
8.
a) Alberghib) Residenze turistico-alberghierec) Locanded) Alberghi diffusie) Villaggi turistici
f)Campeggi
g) Case per ferieh) Ostellii) Aree di sostaj) Mini aree di sostak) Agriturismi
9.
10. l) Ittiturismim) Rifugi alpini ed escursionisticin) Affitta camere o Bed & Breakfast
11. p) Case e appartamenti per vacanze

Le destinazioni di affitta camere, Bed & Breakfast e case e appartamenti per vacanze possono essere svolte in tutti gli ambiti in cui è consentita la destinazione residenziale.

8.3 Attività produttive

si rimanda alla LR 16/2008, articolo 13, comma 1, lettera c) e LR 25/1995 e s.m.i. art. 7, lettera e).a) Attività artigianali e industrialib) Logisticac) Ingrossod)Terziario – Direzionalee) Produttivo extra-agricolo in zone agricolef) Produttivo non riconosciuto negli ambiti di Pianog) Depositi a cielo apertoh) Palestre, sale da ballo, discoteche, ecc.

8.4 Attività commerciali

Si rimanda alla LR 16/2008, articolo 13, comma 1, lettera d), LR 1/2007 ed eventuale Piano Commerciale Comunale.
Alla luce dell'attuale normativa statale (articolo 8, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 59/2010 attuativo della Direttiva BOLKESTEIN, articolo 31, comma 2 D.L. 201/2011 come convertito in L. 214/2011 e s.m.i. e articolo 1 del D.L. 1/2012 come convertito nella L. 27/2012 sulla disciplina del commercio come recepita nella DCR 31/2012 e s.m.i. modificata dalla DCR 6/2016 fondata sui principi di liberalizzazione delle attività commerciali e di tutela della concorrenza si prevede la seguente distinzione delle attività commerciali:

a) Esercizi di vicinatob) Media distribuzione di venditac) Grande distribuzione di venditad) Pubblici esercizie) Distretti commerciali tematici (art. 17 LR 1/2007)f) Centri commercialig) Parchi commerciali

8.5 Attività agricole

Si rimanda alla LR 16/2008, articolo 13, comma 1, lettera e)

a) Ricovero attrezzi e prodotti agricoli
Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.**b) Allevamenti**
Si intendono gli insediamenti aventi come scopo l'attività di custodire, far crescere e riprodurre animali, in cattività.**c) Lavorazione dei prodotti del bosco**
Attrezzature di lavorazione e trasformazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del bosco.**d)Serre**
Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli.**e) Commercio di prodotti agricoli**
Attività collegate al commercio dei prodotti coltivati e lavorati nell'ambito dell'azienda agricola produttrice.

8.6 Rimessaggi e parcheggi

Si rimanda alla LR 16/2008, articolo 13, comma 1, lettera f)**a) Autorimesse e rimessaggi**
Si tratta di autorimesse, parcheggi privati, rimessaggi, depositi e simili, di carattere collettivo a gestione privata.**b) Parcheggi privati**
Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 19 della LR 16/2008 e s.m. e i.

8.7 Servizi

a) Servizi Pubblici
Spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati ad aree ed edifici per l'istruzione, aree ed attrezzature di interesse comune, aree per la fruizione ludica ricreativa e sportiva, infrastrutture per la mobilità e parcheggi, impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco, così come definiti dall'articolo 34 della LR 36/1992.**b) Servizi uso Pubblico**
*S*pazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione dei servizi pubblici realizzati da parte di enti e associazioni ovvero da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.**c) Servizi Privati**
Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 7, lettera g) della LR 25/1995.

8.8 Integrazioni alle destinazioni d'uso per i servizi pubblici o d'interesse pubblico

Le destinazioni d'uso ammesse dagli specifici articoli normativi degli ambiti territoriali possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico.

Definizione delle destinazioni d'uso coerenti con l'assetto territoriale e mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

8.9 – Destinazione d'uso residenziale

Appartengono a tale destinazione d'uso la residenza stabile e temporanea, nonché le residenze di tipo specialistico riservate a particolari categorie di utenti (ostelli per studenti, case di riposo per anziani, strutture socio assistenziali e sanitarie e abitazioni di custodi).

– Destinazioni d'uso compatibili con la residenza

Sono quelle attività, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, che utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale e che sono proprie del tessuto edificato, quali pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, uffici privati, agenzie assicurative, di viaggio, immobiliari, sportelli bancari, attività di ristorazione e somministrazione, distributori di carburante, uffici per servizi pubblici, sedi di associazioni, biblioteche o musei, locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento, attività artigianali di servizio e di produzione di contenute dimensioni, non superiori a 250 mq.
Sono altresì funzioni compatibili con la residenza quelle che svolgono compiti servili a tale funzione, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine, i locali tecnici e i volumi accessori, costruzioni pertinenziali rurali, usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione oltre che le aree cortilizie, i giardini, i parchi privati e le aree attrezzate e strutture sportive di uso privato.

8.10 – Destinazione d'uso produttiva

Appartengono a tale destinazione d'uso:
− **commercio all'ingrosso**: attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso dellemerci
− **industria e artigianato**: tutte le attività inerenti la produzione di beni e servizi, le attività artigianali che richiedono edifici integralmente dedicati a tale uso, con presenza o meno dell'alloggio di custodia o del proprietario dell'azienda e relativi depositi e magazzini escluse le industrie, gli impianti o le attività riguardanti deposito e/o stoccaggio anche temporaneo, trattamento, lavorazione di sostanze o rifiuti pericolosi e/o tossico- nocivi. In particolare, divieto assoluto per gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 e s.m.i. per gli Ambiti lungo il Torrente Lavagna e Rio Liteggia

– Destinazioni d'uso compatibili con quella produttiva

Sono funzioni compatibili l'eventuale commercializzazione delle merci e dei prodotti e di generi ad esse attinenti, gli uffici, pubblici esercizi, impianti tecnologici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse.

8.11– Destinazione d'uso commerciale

Appartengono a tale destinazione d'uso:
− **esercizi di vicinato alimentari e non alimentari** che svolgono attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al tessuto edificato ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.
− **medie strutture di vendita alimentari e non alimentari**
I limiti massimi di superficie di vendita sono quelli stabiliti dalle disposizioni regionali vigenti in materia.

– Destinazioni d'uso compatibili con quella commerciale

Sono funzioni compatibili la destinazione d'uso commerciale nei termini di cui sopra, i locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti, i locali destinati a svolgimento di servizi a gestione pubblica e privata, uffici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse

8.12 – Destinazione d'uso turistico e ricettiva

Comprende alcune delle strutture e impianti destinati alla ricettività turistica appartenenti alle categorie definite dalla L.R. 32/2014 "Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari"; per ogni categoria sono di seguito indicate le strutture ammesse:
- strutture ricettive alberghiere (Titolo II, Capo I, L.R. 32/2014): alberghi, locande e residenze d'epoca
- altre strutture ricettive (Titolo III, L.R. 32/2014): casa per ferie, ostelli, rifugi alpini ed escursionistici, affittacamere, agriturismo, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati ad uso turistico, aree di sosta, ittiturismo.

– Destinazioni d'uso compatibili con quelle turistico e ricettive

Sono comprese per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

8.13– Destinazione d'uso agro-silvo-pastorale produttiva

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva con collocazione economica della produzione che, volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera, la custodia e gli allevamenti degli animali..
Sono comprese altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 37/1997 - Disciplina dell'attività agrituristica, del pescaturismo e ittiturismo).
E pertanto:
- superfici coperte e scoperte di servizio all'attività per deposito mezzi d'opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio.
- abitazione dei conduttori del fondo agricolo
- attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia
- costruzioni pertinenziali rurali, nei termini del precedente art. 13;
- fienili
- stalle e ricoveri di animali da cortile

– Destinazioni d'uso compatibili con quella agro-silvo-pastorale produttiva

Comprendono le strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche e gli appostamenti fissi e temporanei per la caccia.

8.14– Destinazione d'uso per servizi pubblici e privati convenzionati

Sono comprese tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04.1968, n° 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività, ivi compresi le dotazioni per i servizi religiosi di cui alla L.R. 4/1985 nonché relativamente ai servizi privati a rilevanza pubblica, nei termini di cui all'art. 32, comma 4, della l.r. n. 36/1997 e s.m.:
− le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica;
− le attività ricreative, all'aperto e non, di pubblico spettacolo e locali pertinenti;
− gli impianti tecnologici, i servizi a rete e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta differenziata.

– Destinazioni d'uso compatibili con quella per servizi pubblici e privati convenzionati

Comprendono i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato, gli eventuali alloggi funzionali alla conduzione del servizio, sedi di associazioni sportive e culturali.

Art. 9 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La definizione degli interventi di cui al presente articolo è conforme alle indicazioni del DPR 380/2001 e s.m.i., della Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii. integrata con la LR n° 15 del 28 giugno 2017 e dal DLgs 222/2016.

9.1 Manutenzione ordinaria

Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

9.2 Manutenzione straordinaria

Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001e ss. mm. e ii.

9.3 Restauro e risanamento conservativo

Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1 lettera c) del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

9.4 Ristrutturazione edilizia

Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

9.5 Mutamento di destinazioni d'uso

Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 13 Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.

9.6 Mutamento di destinazione d'uso senza opere
Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 13bis Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.
9.7 Sostituzione edilizia
Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 14 Legge Regionale 16/2008 e ss. mm. e ii.
9.8 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale
Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.
9.9 Ristrutturazione urbanistica
Si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

Art. 10 Modalità generali di attuazione del Piano

10.1 –Tipi di attuazione del Piano

Si intendono:
a) quelli realizzabili sulla base di titolo edilizio convenzionato, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art.49, comma 4, della L.R. 36/1997, ovvero permesso di costruire diretto, denuncia di inizio attività e altre modalità definite dalla L.R. 16/2008 e dalla normativa nazionale.

b) quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), la cui approvazione è disciplinata dall'art. 51 della l.r. 36/1997 e s.m. .

Le presenti norme definiscono i casi cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

10.2 – Convenzione per gli interventi edilizi

Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, nonchè per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, valgono le seguenti specifiche disposizioni in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere:
1. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente, e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
2. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art.12, comma 2, della L.R. 25/1995, in quanto corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico permanente, da trascriversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;
3. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni del D.lgs n.163/2006 e s.m.i., in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;
4. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
5. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
6. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
7. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;
8. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedersi al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
9. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;
10. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;

11. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.
La proposta di Convenzione attuativa avente i contenuti obbligatori dianzi indicati, è approvata con deliberazione della Giunta comunale, è sottoscritta dalle parti ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edificatori, relativi alla opere di urbanizzazione e di interesse del soggetto proponente.
Nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo Art.10.9

10.3 – Convenzione per gli interventi Ambiti di potenziamento del tessuto edilizio produttivo

Negli ambiti AR PP ed in particolare per gli insediamenti localizzati lungo le aree del torrente Lavagna e Rio Liteggia , la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, per cui valgono, oltre alle disposizioni degli SUA vigenti in merito agli standards urbanistici dovuti, le seguenti specifiche disposizioni in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere:
a) impegno ad adeguare costantemente l'impianto alla migliore tecnologia disponibile al fine di contenere entro i più ristretti limiti l'incidenza igienico-sanitaria ed ambientale del complesso produttivo;
b) impegno ad adottare tutte le cautele tecniche ed operative perché dall'attività svolta non derivi danno o pericolo alla salute e all'igiene né odori o rumori anche soltanto fastidiosi o molesti
c) impegno a consentire in ogni momento a incaricati del Comune, della A.S.L. e di ogni altro Ente preposto di ispezionare il complesso produttivo e di accedere alla documentazione legale riguardante l'attività produttiva;
d) prestazione di adeguata fidejussione bancaria o assicurativa, di natura aggiuntiva a quelle eventualmente prescritte da altri Enti, a prima richiesta a garanzia degli impegni assunti con il Comune ed il cui importo, stabilito ed aggiornato dal Comune, deve essere automaticamente adeguato annualmente a cura del soggetto privato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT sul costo della vita, con obbligo di immediata reintegrazione in caso di utilizzo o incameramento. Con adeguato preavviso l'importo della garanzia potrà essere discrezionalmente aumentato dall'A.C. causa problematiche create dall'attività ovvero diminuito, fino all'azzeramento decorsi almeno cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, per evidenti e sostanziali migliorie, interventi per la sicurezza e la qualificazione ambientale dell'insediamento;
e)assunzione di ogni impegno da parte del soggetto privato per se e per ogni aventi causa, nella proprietà o nella gestione, siano gli atti di trasferimento, dell'una e dell'altra, totali o parziali;
f) impegno della società insedianda a riconoscenza che il mancato rispetto degli obblighi della convenzione comporta previsione di automatica decadenza della stessa, degli atti di assenso comunale all'esercizio nonché sospensione immediata dell'attività con l'escussione delle garanzie prestate.

10.4 – Progetto Urbanistico Operativo.

Il PUC, su impulso del Comune o di soggetti attuatori privati, può essere attuato negli ambiti di riqualificazione AR PP , come specificato nella disciplina dei singoli Ambiti, con la formazione di P.U.O, aventi i contenuti di cui all'art. 50 della L.R. 36/97.

10.5 – Standard urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative

Il Piano, per gli Ambiti di conservazione e di riqualificazione , stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, ovvero per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, nei termini di seguito indicati:
Destinazione d'uso residenziale e turistico ricettiva (L R. 32/2014):
• **AC -NS CE , AC -S e AR-TRA**: 9 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.U., e da determinarsi con riferimento all'intera S.U. oggetto di intervento, comprensiva pertanto della S.U. esistente e di quella oggetto di eventuale ampliamento o di nuova costruzione;
• **AR-IN e AR TR** : 18 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A. di nuova costruzione;
Destinazione d'uso produttive artigianale/commerciale:
• : 80% della superficie destinata ad attività commerciale;
• AR PP: 10% del lotto asservito all'eventuale ampliamento o nuova costruzione produttivo/artigianale
Per gli ambiti AR -IN deve essere assolto altresì l'obbligo della realizzazione di ERS o ERP nella misura stabilita dalla disciplina specifica di settore.
Nella convenzione attuativa, al fine della determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune, le quantità di aree per i servizi di urbanizzazione dianzi indicate per la destinazione d'uso residenziale, sono computate in misura doppia, in quanto non è prevista la cessione di aree al Comune.
• con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di

stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.;

10.6 – Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

Come disposto nella disciplina degli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti e per la costruzione di nuovi edifici residenziali, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati, al fine di assicurare lo svolgimento delle attività di presidio ambientale.
Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 36, comma 4, della L.R. n. 36/1997, deve prevedere:
• l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono;
• l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite.
• l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti;
• con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.;
• il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
• l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
• le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 10 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.

10.7 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediato

Come disposto nella disciplina degli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI-CE, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati:
• l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono;
• l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero con cambio d'uso per la funzione residenziale, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune.
• il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
• l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi

compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
• con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
• le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 10 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.

10.8– Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale

Come disposto nella disciplina degli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR ed degli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI-CE, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive.
Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35 della L.R. n. 36/1997, nonché in applicazione dei Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), deve prevedere:
• l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento;
• effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;
• l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;
• l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;
• l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda;
• l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15;
• l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico,nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
• le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).
Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:
• la rete viaria di accesso al podere;
• le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
• relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
• progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
• relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

10.9 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell'ambito di intervento convenzionato.

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della SCIA alla preventiva stipula della Convenzione attuativa di cui al precedente articolo, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, si procede nei modi di seguito indicati:
1. il Comune determina il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione che non sono cedute e non sono realizzate da parte del soggetto proponente in rapporto al tipo, alla dimensione ed alla destinazione d'uso dell'intervento edificatori proposto;
2. detto importo è comunicato al soggetto proponente, per le eventuali controdeduzioni che il Comune si riserva di valutare in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 241/1990;
3. il soggetto proponente provvede a presentare al Comune un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula della Convenzione attuativa, con la quale, in luogo dei contenuti di cui al precedente articolo, si impegna a versare al Comune la somma come sopra determinata, oltre al pagamento del contributo di urbanizzazione dovuto, prima del rilascio del titolo abilitativi alla esecuzione delle opere di proprio interesse;
4.il Comune incamera la somma come sopra determinata che è versata in un capitolo di entrata vincolato del bilancio comunale, ed è destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed all'acquisizione delle aree eventualmente necessarie.

10.10 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi e sorgenti, ecc.)

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale soggette a specifica disciplina, riservate alla formazione di fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.
Costituiscono aree inedificabili quelle relative a:
a) fasce di rispetto stradale;
b) fasce di rispetto cimiteriale;
c) fasce di rispetto dagli elettrodotti
d) aree percorse dal fuoco;
e) aree di protezione delle risorse idropotabili per usi civili.
Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria non determinanti incremento del valore dell'immobile, nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.
E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo, ma sempre all'Ambito del PUC in cui è ricompresa la fascia di rispetto.
Nelle fasce di rispetto cimiteriali operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n. 166.
Ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti, pari a 6 metri, è esclusa l'edificabilità con riferimento alle previsioni che riguardano la realizzazione di insediamenti/attività in cui sia prevista la permanenza di persone.
In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal Dlgs 152/2006 e ss. mm. con particolare riferimento all'articolo 94.

Art.11: Perequazione Urbanistica

11.1 Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato in cartografia con apposito simbolo, promuovendone il recupero e la conservazione.
A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.
L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della S.U. di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della S.U. dell'edificio.
La destinazione d'uso dell'edificio deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

11.2 Registro della Superficie Utiile

È istituito presso il competente ufficio il Registro della Superficie Utile, accantonabile in applicazione dei previsti meccanismi perequativi e delle premialità conseguenti alla accertata esecuzione di azioni premianti.
In tale Registro sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.U.:
- gli estremi del titolo di acquisizione della S.U.;
- la quantità di S.U. che viene accantonata;
- il soggetto divenuto titolare della S.U. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge;
- gli estremi del titolo edilizio abilitativo per l'utilizzo della S.U. (ricostruzione o nuovacostruzione);
- le eventuali volture dello stesso.

Qualora l'acquisizione della Superficie Utile sia subordinata alla esecuzione di un'opera pubblica l'iscrizione nell'apposito registro della S.U. è subordinata al collaudo dell'opera stessa.

11.3 Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m.

Art. 12 Regole per la qualità progettuale degli interventi

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico che è parte integrante del presente Piano.
In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica o **Regole per la qualità progettuale degli interventi**, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
Modalità gestionali Regole per la qualità progettuale degli interventi
L'osservanza delle disposizioni delle Regole per la qualità progettuale degli interventi costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte.
Regole per la qualità progettuale degli interventi sono articolate e specificate in appositi elaborati raccolti in fascicolo, corredato da un articolato definito **Regole per la qualità progettuale degli interventi** all'interno del quale vengono specificati i gradi di cogenza delle singole disposizioni, e la specificazione dei possibili discostamenti ammissibili.

Art 12 bis Disciplina urbanistico – commerciale

Per quanto attiene la disciplina urbanistico commerciale trova applicazione la DCR 31/2012 e s.m. come modificata con la DCR n.31 del 18/11/2014 e con la DCR n.6 del 23/2/2016.

Art 12 ter Edilizia Residenziale Sociale

Per quanto attiene la disciplina in materia di edilizia sociale trova applicazione quanto contenuto nella LR 38/2007 Artt. 26 e 26bis.

CAPO III - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 13 Generalità

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla appartenenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.
Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività
Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L.R. 4/85.
Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.
Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate alle tavole Tav. 2 e Tav. 3 del Piano

Art. 14 Il sottosistema degli standard urbanistici

14.1 Identificazione e Ripartizione

L'apposita tavola del Piano (Tav. 2) identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.
L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

- Zona per attrezzature cimiteriali **(C)**
- Zona destinata al servizio del culto ed alle attività religiose **(R)**
- Zona per Istruzione **(I)**
- Zona per attività di interesse comune **(IC)**
- Zona per attività sportive **(S)**
- Zona per verde attrezzato e parchi urbani **(V)**
- Zona per parcheggi pubblici **(PP)**
- Zona per servizi tecnologici **(IT)**
- Zona per discarica esistente **(D)**

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

14.2. Modalità di attuazione:

In conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi pubblici.

14.3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O. o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.
La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune.
E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

14.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.
In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
- ristrutturazione anche con frazionamento o accorpamento con la conservazione della destinazione d'uso a servizio.
- incremento superficiario e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio
- incremento volumetrico nella misura del 5% delle volumetrie esistenti per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto al fine del superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento

14.5 Zona per attrezzature cimiteriali (C)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocate le attrezzature cimiteriali e gli spazi aperti corrispondenti alla fascia di rispetto come definita dalle vigenti normative.
Tutti gli interventi dovranno conformarsi alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria ed ad eventuali disiposizioni regolamentari che potranno essere stabilite dal Comune

14.6 Zona destinata al servizio del culto ed alle attività religiose (R)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e delle attività connesse. Le funzioni ammesse sono definite dalla L.R. n°4/84.

Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.U., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.
Gli interventi, degli edifici soggetti a vincolo, dovranno essere in ogni caso autorizzati e condotti di intesa con la competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

14.7 Zona per l'istruzione (I)

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

La zona viene soddisfatta in aree limitrofe al territorio comunale in particolare nel comune di Gattorna .

14.8 Zona per attività di interesse comune (IC)

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per i servizi amministrativi, civili, sociali-sanitari, giudiziari, militari dello Stato
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere
- strutture ricreative e per il tempo libero

Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.U., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.
Gli interventi, degli edifici soggetti a vincolo, dovranno essere in ogni caso autorizzati e condotti di intesa con la competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

14.9 Zona per attività sportive

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.
In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.
In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio, verranno definiti di volta in volta in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

14.10 Zona per verde attrezzato e parchi urbani

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

Disposizioni particolari e parametri

Eventuali manufatti per impianti tecnici ed accessori debbono essere realizzati preferibilmente in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitare l'impatto visuale. In ogni caso la superficie totale di tali manufatti non potrà eccedere il rapporto di IUI di 0,03 mq/mq rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo ammesso di 30 mq.
Gli altri parametri edilizi verranno definiti in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione dei singoli servizi, in coerenza con le disposizione paesistico ambientale.

14.11 Zona per parcheggi pubblici

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).
I parcheggi pubblici potranno realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale

14.12 Zona per servizi tecnologici

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

14.14 Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale

Ove la apposita tavola identifica con destinazione a servizi esistenti e confermati, edifici entro cui al momento dell'adozione del Piano erano presenti superfici destinate a servizi pubblici, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in qual momento utilizzata dal servizio.
Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui sono situati.
Nel caso del trasferimento successivo del servizio in altro sito dedicato, le superfici occupate in precedenza perdono il regime di vincolo assegnato e assumono la normativa propria dell'ambito che le comprende.

14.15 Disposizioni volte a semplificare l'attuazione dei servizi pubblici

a) Compresenza di volumi privati al di sotto di superfici di standard pubblico

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico, e previo accertamento non sindacabile da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato, o a altra funzione pertinenziale privata (magazzino, deposito o simili) alle seguenti condizioni:

- La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.
- La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà garantire l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso la cessione al Comune delle superfici sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevederà che le opere destinate alla cessione al Comune siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

b) Servizi con gestione di tipo privato

Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni.
Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili.
Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

c) Cessione delle aree e dei manufatti

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard previsti dal Piano, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari.
In tale caso viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità volumetrica pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 20%, utilizzabile all'interno delle previsioni di nuova edificazione previste dal Piano (eventualmente con limitazione ad alcuni ambiti o settori di questi).
Sulle superfici scoperte cedute, non precedentemente asservite, è altresì costituto un I.U.I. pari a 0,05 mq/mq. utilizzabile in una unica soluzione negli ambiti limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 15% dello stesso.

Art. 15 Disposizioni in materia di infrastrutture stradali

15.1. Classificazione

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili esistenti sul territorio comunale, incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe delle strade locali.

15.2. Variabilità del tracciato

I tracciati viari di previsione che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

I tracciati viari esistenti che figurano nella cartografia di Piano possono avere un margine di flessibilità a causa trasferimento delle perimetrazioni operate su cartografia CTR nelle basi catastali, per questo eventuali riperimetrazioni in sede di presentazione di progetto non costituiscono variante al Piano.

15.3. Salvaguardia e regolarizzazione

Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.
Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Comune previo parere del Commissione Edilizia, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.
In particolare nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti e per gli altri elementi accessori per evitare intralcio alla viabilità.
Nella progettazione delle strade, ove le condizioni lo consentano, devono essere previsti i marciapiedi che ove possibile devono essere alberati.
E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade pubbliche con sovrapassi e sottopassi, subordinatamente a valutazioni di carattere ambientale e funzionale anche se non cartograficamente individuati.
Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di una quantità di volume pari ai 4/3 di quello demolito, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme di zona per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione sino al 60% rispetto alla Superficie Agibile rimossa con la possibilità di attribuzione di destinazione d'uso comunque ammessa dal P.U.C. per l'ambito.
Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 50% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal PUC per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne
- Dc = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- DF = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- DS = m. 3,00

L'intervento è assentito con diretto permesso di costruire con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

15.4 – Sistema infrastrutture stradali di livello provinciale (SI - P)

1 Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTC provinciale, è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti.
2 All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di cui al successivo commi.4
3 La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC provinciale, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può, quindi, discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.
4 Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Città Metropolitana di Genova, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione:
1. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Città Metropolitana di Genova, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada;

2.una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Città Metropolitana di Genova delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti infregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi.

15.5 – Sistema infrastrutture stradali di livello comunale e locale (SI-C/SI-L)

Lungo la rete della viabilità comunale esistente e di previsione, volgono le stesse disposizioni di cui al precedente Articolo, fatta eccezione per la distanza minima dal ciglio stradale di cui al comma 4 punto 2, che è ridotta a 5 m..
Nel Sistema SI-C/SI-L è compresa, altresì anche se non individuata cartograficamente, la viabilità minore costituita da strade tagliafuoco e piste da esbosco, viabilità di accesso ai fondi agricoli, itinerari escursionistici e tramiti privati di accesso, soggetta alle seguenti specifiche disposizioni:

a) Strade tagliafuoco e piste da esbosco
All'interno degli ambiti AC-TNI è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale e previste d'intesa con il Corpo Forestale.
Al fine di favorire la coltivazione del bosco e in attuazione di pianificazione forestale è ammessa la realizzazione di strade forestali secondo la disciplina dell'art. 14 della L.R. 4/99, con procedure semplificate ai sensi di Legge.
L'adeguamento funzionale deve essere attuato privilegiando i materiali locali e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

b) Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli.
All'interno dell'ambito AC-TNI-CE , AR-TR ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore interpoderale sino ad un calibro massimo di m. 2,50, salvo limitate piazzole di incrocio.
Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50. Maggiori altezze saranno consentite nel caso vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.

c) Itinerari escursionistici ciclopedonali
Gli itinerari escursionistici presenti, costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole **piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro** degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli **arredi** da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.
I nuovi tratti ciclabili in sede propria devono essere realizzati con le caratteristiche tipologiche e di segnaletica della Rete Ciclabile Ligure (RCL); per i tratti che ricalcano tracciati esistenti ricadenti in aree in dissesto dovranno essere messi in opera opportuni sistemi di protezione.

d) Viabilità privata
La realizzazione di rampe ad uso privato per l'accesso a fabbricati di nuova costruzione, è consentita esclusivamente ove risultino rispettate tutte le disposizioni che seguono:

• La lunghezza della rampa, a partire dal suo innesto sulla viabilità esistente sino al fabbricato, non dovrà essere superiore a m. 100, conseguiti anche con interventi successivi; limitatamente agli Ambiti AR TR la rampa deve essere contenuta entro la distanza massima dalla viabilità esistente di m. 50.
• La larghezza del percorso carrabile non deve essere superiore a mt 2,50,esclusa la cunetta e le eventuali opere di protezione ,salvo limitate piazzole di incrocio.
• Accurata regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.
La realizzazione di rampe ad uso privato strettamente funzionali al raggiungimento di edifici abitativi esistenti è consentita a condizione che la lunghezza massima non superi 100 mt. e con larghezza massima non superiore a 2,50 mt..
Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti in via di massima con i criteri disposti per le nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.

CAPO IV – AREE VINCOLATE

Art. 16 Aree Inedificabili

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e/o alla presenza di vincoli specifici.

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografazione nelle tavole del Piano, quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto di impianti tecnologici;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale;
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche.

Le fasce di rispetto, ove occorre, sono indicate nelle tavole con semplice perimetro, fermo restando che le pertinenti disposizioni integrano quelle delle zone urbanistiche di pertinenza.

Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.
E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi pubblici e stazioni di servizio.
Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e con esclusione del sopralzo. Fermo restando il parere favorevole dell'Ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, nonché con la sicurezza dell'esercizio stradale, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione allo scopo del vincolo, le aree comprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.
In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236. e del D. Lgs. n. 152/2006 inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica,
Nelle fasce di rispetto cimiteriali operano le disposizioni di cui all’art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie, come modificato dall’art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.
Nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti, ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, è esclusa l’edificabilità.

Art. 17- Disposizioni di raccordo con il Piano di Bacino della Provincia di Genova

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell’art. 17 della L.R. N° 9/1993 e smi , le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino della Provincia di Genova prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.
Tale prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino successivamente alla sua approvazione.

Art. 17 bis – Disposizioni di raccordo con il Piano Territoriale delle Attività di Cava e normativa specifica

Il Piano è redatto in coerenza con il Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava approvato con D.C.R. n. 16 del 29 febbraio 2000 e successive varianti e, con le sue finalità volte ad assicurare l’ordinato e razionale

svolgimento dell'attività stessa nel rispetto delle peculiarità ambientali e fisico morfologiche dei luoghi ed a garantire un soddisfacente ripristino delle condizioni dei siti.
Nel territorio del Comune di Tribogna sono previste le seguenti discariche e cave di materiale ardesiaco, che di seguito si riportano con valore meramente ricognitivo e come tale suscettibile di essere aggiornato per effetto del P.T.R.A.C. senza che ciò comporti variante al P.U.C.:

Denominazione	**località**	**Tipo**	
	Aveno	Cava a cielo aperto	dismessa
	Molinetti lungo il Rio Liteggia	Cava in sottosuolo	In riattivazione
Fondegone	In prossimità del confine con Uscio	Discarica	

Parte del territorio comunale è interessato da un vasto ambito di cava in sottosuolo, che si estende lungo una fascia trasversale est ovest tra il nucleo di Aveno e Passo dei Casetti. All'interno di tale area è possibile la realizzazione in superficie di opere accessorie e strade di servizio

Viabilità di accesso La viabilità d'accesso alla cava, qualora prevista dalla normativa di Piano, deve essere realizzata riducendo al minimo la movimentazione dei materiali (scavi e riporti), ovvero prevedere opportune opere di contenimento e rinaturalizzazione dei versanti. Gli stessi criteri devono essere seguiti per la progettazione e realizzazione delle piste temporanee.
Nel corso della conduzione dell'attività estrattiva deve essere previsto e posizionato in luogo visibile, preferibilmente in prossimità dell'accesso, un "Cartello di cava" indicante gli elementi principali dell'attività: nome della cava, riferimentiSocietà esercente, estremi e scadenza dell'atto autorizzativo, la tipologia ed i quantitativi di materiale autorizzato e ilsuo utilizzo prevalente, il direttore lavori, ufficio regionale competente. Tali indicazioni devono essere tenute costantemente aggiornate.

Il **traffico** di mezzi pesanti, **indotto** dall'attività estrattiva, deve essere gestito in modo tale da arrecare il minor disturbo possibile alla viabilità pubblica ed ai nuclei e centri abitati, concordando, ove si rendesse necessario, con l'Amministrazione Comunale i percorsi e gli orari di transito opportuni. Analogamente, qualora opportuni, possono essere concordati interventi di manutenzione e pulizia straordinaria della viabilità pubblica interessata dal transito dei mezzi di cava.

Le disposizioni del P.T.R.A.C. prevalgono sulla disciplina delle presenti Norme

Art. 17 ter – Disposizioni per limitare l'Impermeabilizzazione del suolo

La disciplina degli Ambiti è integrata con le seguenti prescrizioni.
La realizzazione di interventi che comportano una diminuzione della permeabilità del suolo deve:
− favorire il riuso in sito delle acque superficiali;
− mettere in atto misure di mitigazione tali da non aumentare, nell'areale di influenza, l'entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni ante interventi;
− costituire occasione di miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino interessato dagli interventi;
− mantenere le acque nel bacino idrografico di naturale competenza;
− assicurare il definitivo convogliamento delle acque delle reti di drenaggio in fognatura o in corsi d'acqua adeguati allo smaltimento;
− garantire che l'infiltrazione delle acque meteoriche del terreno sia perseguita non interferendo con areali in frana e non inducendo fenomeni di erosione superficiale, di ristagno, di instabilità nel terreno o danni ai manufatti esistenti a valle;

Art.17 quater – Territori ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale.

Nel rispetto delle misure di salvaguardia e conservazione dei Piani di gestione di cui al DPR357/97 e ss mm. esistenti nonché agli indirizzi di cui alla citata DGR 126/2007, per gli interventi ricadenti all'interno dei S.I.C. e degli altri areali individuati dalla Rete Ecologica, come riportati sulla Tavola "Sovrapposizione con PTCP – Assetto insediativo locale e SIC", la disciplina degli Ambiti è integrata con le seguenti prescrizioni:
a) riduzione dell'effetto barriera
- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono esserepiantumate con essenze autoctone;

- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche larealizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinchè siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di “invito”;
- sia da evitare o minimizzare la frammentazione di Habitat di interesse comunitario o di habitat di specie nella realizzazione di interventi di tipo lineari.

b) modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es.tecnologia led), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione diradiazioni luminose verso l’alto o al di sopra della linea dell’orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l’impiego di fari simmetrici montati inclinatiche disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l’orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

c) piantumazioni accessorie finalizzate all’inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e lesuperfici di pertinenza dell’area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell’intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti nel SIC interessato dall’intervento contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso e concordandola con l’Ente gestore del SIC; l'impiego di specie estranee al SIC e di specie esotiche è tassativamente escluso.

d) modalità di tutela dei corsi d’acqua in connessione degli interventi edilizi

- siano effettuati interventi di rinaturalizzazione nella fascia ripariale per almeno 20 m confunzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, dacontemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica ed alla tutela delle zone umide;
- analoghe cautele siano attuate in presenza di ambienti umidi, in attuazione del Piano di Tutela della Acque (art11);
- siano previsti eventuali interventi di fitodepurazione con l’utilizzo di specie autoctone non invasive, tali da garantire la valenza ecologica del corso d’acqua e della zona ripariale

e) modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi

- prima dell’apertura del cantiere deve essere effettuato un sopralluogo per valutare l’eventuale presenza nelle aree d’intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d’Incidenza allegato al Piano;- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere
sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo), oltreché le emergenze di carattere floristico-vegetazionale;
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull’esistente) non devono prevedere la realizzazione dinuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi,
traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende,grate a rete o simili che rendano visibile l’ostacolo all’avifauna;
- deve essere impedito l’intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fuma riemediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

h) modalità di realizzazione di nuove linee elettriche

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l’interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
- posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
- dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere “ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea
tra quelli di seguito elencati:
- spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
- sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);

- bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

i) trattamento dei reflui civili

Per gli impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono,invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

l) stoccaggio dei reflui zootecnici

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame,in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
- essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
- essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari adalmeno 1 metro
- essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);
- se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquame.

CAPO V – ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

Art. 18 Margini di flessibilità operativa e varianti

Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 5 dai limiti di zona trasferiti.

Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto

Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art, 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità dei discostamenti ammissibili.
Ove l'applicazione dei margini di flessibilità risulti esplicitamente condizionata all'accertamento di specifiche condizioni attraverso procedure di monitoraggio, le stesse dovranno essere preventivamente comprovate da espresso atto di indirizzo disposto dall'Amministrazione Comunale attraverso deliberazione dell'organo statutariamente competente.
In tale caso la disposizione contiene le tematiche ed i criteri di valutazione da applicare.

Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche

Al fine di favorire il conseguimento del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, ferme restando ulteriori disposizioni derogatorie previste dalle Leggi in materia, costituisce flessibilità interna alle norme di ciascun ambito l'incremento sino al doppio degli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento ove ciò si renda dimostrativamente indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità agli edifici pubblici e privati.
Nel caso degli edifici privati la disposizione è operante laddove sia dimostrata la corrispondenza a personale esigenza di soggetto portatore di handicap motorio.

Art. 19 - Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR)

Ferme restando le limitazioni stabilite dall'art. 43 della L.R. 36/97, la deliberazione consigliare con la quale vengono apportate varianti di aggiornamento al Piano diverse da quelle previste dall'art. 32, della stessa legge deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle categorie di variante attesti l'avvenuto raggiungimento di specifici caratteri di contesto.
La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.
In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e s.m., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per le singole partizioni territoriali, ai fini della individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono nel seguito quali siano le soglie di contenuti essenziali della D.F. trasferiti nella struttura del Piano e delle Regole per la qualità progettuale degli interventi , il cui superamento a seguito di variante, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. 44 della stessa legge.

Art. 19 bis – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva

I contenuti del Piano a carattere vincolante, non sono suscettibili di interpretazione e di applicazione diversa da quella indicata nelle presenti Norme.
I contenuti del Piano a carattere di direttiva non hanno valore vincolante nei termini di cui al precedente comma, a condizione che gli eventuali scostamenti siano puntualmente indicati e debitamente motivati nei relativi progetti degli interventi ammessi dal Piano, i quali devono comunque garantire esiti formali coerenti con i caratteri costruttivi locali.
Sono contenuti vincolanti del Piano i seguenti:
1. Le disposizioni di cui al Titolo I, II, III, esclusi gli articoli sotto indicati a carattere di direttiva, nonché ai titoli IV delle presenti Norme;
2. La cartografia di struttura del Piano, con l'individuazione degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione, fermo restando che sono ammesse limitate rettifiche delle relative perimetrazioni, al fine della trasposizione sulla cartografia catastale, comunque non superiori a 5 metri;

Hanno carattere di direttiva, i seguenti contenuti del Piano:

1. Le disposizioni in materia di Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui all'art 12;

Art. 19 ter – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti

Valgono le disposizioni di cui all’art.84 della L.R. 6 giugno 2008, n.16 *“Disciplina dell’attività edilizia”* e s.m..

TITOLO II – NORME DI CONFORMITÀ RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI DEFINITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

CAPO I PRINCIPI GENERALI

Art. 20 Contenuto delle Norme del Titolo

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o limitato, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni delle -Regole per la qualità progettuale degli interventi le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi.
Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite, disponendo tra l'altro in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.

Art. 21 Funzioni d'uso ad esaurimento

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.
Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

CAPO II DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI

In accordo con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ed in base all'Art. 27 della LR 36/97, il territorio Comunale è stato suddiviso nei seguenti ambiti territoriali omogenei:

AMBITO DI CONSERVAZIONE		Regime	Ambito	Regime
AC	**TNI** Territori non insediati	**CE** Conservazione	**ANI – MA** Aree non insediate **IS – MA** Insediamenti Sparsi	**MA** Mantenimento
AC	**S** Ambito a carattere Storico e documentaristico	**CE** Conservazione	**ME** Manufatti emergenti-	**CE** Conservazione
AC	**NS** Nuclei Storici	**CE** Conservazione	**NI-CO** Nuclei Isolati **ID- MA** **ID- CO** Insediamento Diffuso	**CO** Consolidamento **MA** Mantenimento **CO** Consolidamento

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		Regime	Ambito	Regime
AR	**TR** Territori Rurali	**MA** Mantenimento	**IS – MA** Insediamenti Sparsi	**MA** Mantenimento
AR	**TRA** Territori Rurali Abitati	**MA** Mantenimento	**NI-CO** Nuclei Isolati **ID- MA** **ID- CO** Insediamento Diffuso	**CO** Consolidamento **MA** Mantenimento **CO** Consolidamento
AR	**IN** Settori di Integrazione	**INT** Integrazione	**NI-CO** Nuclei Isolati **ID- MA** **ID- CO** Insediamento Diffuso **IS – MA** Insediamenti Sparsi	**CO** Consolidamento **MA** Mantenimento **CO** Consolidamento **MA** Mantenimento
AR	**P** Produttivo	**S** Saturo	**ID – MO A**	**MO A**
AR	**P** Produttivo	**PP** Potenziamento	**IS – MO B**	**MO B**

Art. 23 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita “Ampliamento volumetrico in assenza di asservimento di aree”, resta prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità resta in ogni caso condizionata alle condizioni che seguono:

- Preesistenza del fabbricato alla data del 1 agosto 1976
- non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1 agosto 1976, salva la possibilità di un impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrabile
- applicazione dell’incremento ammesso esclusivamente alla Superficie agibile SU legittimamente esistente alla data del 1 agosto 1976, in applicazione di disposizioni di condono edilizio
- dimostrazione che l’intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l’adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- ove l’intervento viene proposto in coincidenza di suddivisione in più unità abitative, verifica della non indispensabilità dell’ampliamento per il raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l’ambito e sottoscrizione di atto di impegno a non procedere ad interventi di suddivisione delle unità immobiliari oggetto di ampliamento nei successivi 5 anni laddove l’entità dell’ampliamento realizzando risulti determinante ai fini del raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l’ambito.

Art.24 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi

I manufatti accessori ai pubblici esercizi esistenti (veranda) all’atto dell’adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti dell’ingombro attuale (sedime e sagoma).
Il Comune potrà disporre l’ammissibilità e le condizioni di ridisegno per un corretto inserimento ambientale.

Art.25 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

La formazione di piscine private è sempre ammessa in tutto il territorio comunale ad esclusione degli Ambiti di Conservazione del territorio non insediato (AR-TNI-CE) con l’osservanza delle disposizioni predisposte dalle Regole per la qualità progettuale degli interventi

Art. 26 Disposizioni di raccordo con l’applicazione della L.R.24 del 8 agosto 2001

All’interno di tutti gli ambiti ai soli fini dell’applicazione del *comma 8* del articolo 2 della L.R. 24/2001 deve considerarsi come altezza massima ammissibile negli edifici quella definita di seguito:

Ambiti di conservazione:

- AC – TNI altezza massima: 6,50 m
- AC – NS -CE altezza massima: nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 10 m e comunque non superiore a 9 m

Ambiti di riqualificazione:

- AR - TR – altezza massima:nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m
- AR – TRA – MA altezza massima: nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 50 m e comunque non superiore a 9 m
- AR – IN non superiore a 9 m
- DS-P – altezza massima:10 m

Per quanto concerne l’utilizzo dei sottotetti, all’interno di aree critiche quali fasce di rispetto da elettrodotti, o zone ad elevato rischio idrogeologico esso non puo tradursi in incremento di
carico insediativo, pertanto è vietata la creazione di nuove unità immobiliari.

Parametro di flessibilità interna
La Commissione Edilizia Integrata potrà valutare interventi in deroga alle altezze previste per ogni singolo ambito.

Art.26 bis - Applicabilità della L.R. 3 novembre 2009 n. 49 e s.m.i., recante misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio.

La disciplina del PUC non presenta contenuti tali da poter determinare il superamento della disciplina normativa della LR 49/2009 e s.m. art 1 comma 2. In assenza di tali contenuti la disciplina relativa alla LR 49/'09 e s.m. continua a trovare applicazione nel territorio comunale, con conseguente operatività della medesima legge regionale, quantomeno sino al suo recepimento nel PUC attraverso approvazione di specifica variante.

Art. 27 Titoli abilitativi negoziati

Nei casi ove le presenti Norme dispongono la stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore in ordine a specifiche obbligazioni a carico di quest'ultimo, o il rilascio da parte dello stesso di atti d'obbligo unilaterali aventi analogo fine, resta prescritto che il rilascio del pertinente titolo abilitativo da parte del Comune resta condizionato al preventivo compimento di tutte le operazioni di stipula della convenzione o di formale deposito dell'atto.

Tutti gli atti aventi rilevanza sulla piena disponibilità del bene realizzato o sulle superfici oggetto di asservimento o comportanti la costituzione di obbligazioni a prestazioni di tipo pubblicistico debbono essere registrati alla competente Conservatoria, a cura e spese del privato richiedente il titolo abilitativo.
La procedura della SCIA ove consentita dalle vigenti disposizioni di legge per la realizzazione dell'opera per cui viene prevista la convenzione o l'atto d'obbligo, resta subordinata al preventivo esplicito consenso del Comune, in ordine alla costituzione formale degli impegni convenzionali previsti.

Art. 28 Impiego di tecniche positive nella edificazione - Premialità .

Ove il progetto di intervento di una nuova edificazione o di integrale ristrutturazione di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, è ammesso incrementare i valori massimi di S.U. realizzabili sino al 20% di quanto ordinariamente spettante all'intervento.

Art 28.1 Efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso e di sostituzione edilizia che intendono conseguire una migliore efficienza energetica e di risparmio energetico, beneficeranno di premialità.
Per le destinazioni d'uso residenziali (art. 13 comma 1 lett. a) della L.r. 16/2008) ai fini di beneficiare dell'incremento di S.U. pari al 20% ,sono da conseguire obbligatoriamente i seguenti target minimi:

- Classe B di efficienza energetica in caso di ristrutturazione edilizia;
- Classe A di efficienza per le nuove edificazioni e le sostituzioni edilizie.

Art 28.2 Riqualificazione ambientale

Per tutti gli interventi possono essere prescritti accorgimenti volti a qualificare l'architettura, l'ambiente e il paesaggio.
Quando tali prescrizioni, soprattutto nel caso di interventi di riassetto idrogeologico o geomorfologico, diventino di rilevanza tale o di interesse pubblico ne è consentito lo scomputo, totale o parziale, dagli oneri di urbanizzazione.
Per gli interventi produttivi è obbligatoria la realizzazione delle opere prescritte dalle leggi per la tutela dell'ambiente, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 29 Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche

Al fine di favorire il conseguimento del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, ferme restando ulteriori disposizioni derogatorie previste dalle Leggi in materia, costituisce flessibilità interna alle norme di ciascun ambito l'incremento sino al doppio degli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento ove ciò si renda dimostrativamente indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità agli edifici pubblici e privati.

Art. 30 Disposizioni per favorire l'insediamento di attività commerciali nel fondovalle.

In Località Bassi ,è possibile realizzare attività commerciali in aggiunta a superfici residenziali , in misura massima pari al 50% della S.U. prevista , mediante il rilascio di titolo edilizio convenzionato con l'obbligo di mantenere

tale destinazione d'uso per un periodo non inferire a 10 anni e con il pagamento di oneri aggiuntivi pari al 20% della tariffa prevista.
Tipologia di esercizi commerciali compatibili:
− **esercizi di vicinato alimentari e non alimentari** che svolgono attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al tessuto edificato ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.
− **medie strutture di vendita alimentari e non alimentari**
I limiti massimi di superficie di vendita sono quelli stabiliti dalle disposizioni regionali vigenti in materia.

CAPO III AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art. 31 Ambiti di conservazione dei territori non insediabili AC-TNI-CE

1. Descrizione Generale

Ambito corrispondente alle porzioni del territorio comunale non insediate, o generalmente caratterizzate da insediamenti puntiformi abbandonati, entro cui appare essenziale la conservazione degli assetti naturali in atto, in assenza di modificazioni di un qualche rilievo, con attribuzione di funzioni connesse alla cura e manutenzione delle risorse agricole estensive tradizionali (bosco, prato), ed alla fruizione naturalistica e turistico - escursionistica.
L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ecologico e della sua corretta fruizione

L'ambito rispetto alla categorie descrittive del PTCP

Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)
Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

Obbiettivo

L'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

2. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazioni funzionali ammesse		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	**O**
	Pertinenze alle funzioni abitative	**O**
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	**O**
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	**O**
	Pubblici esercizi	**O**
	Attività ricreative e di spettacolo	
	Servizi a gestione privata	
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	
	Sostegno attività escursionistiche	**X**
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	
	case di riposo, convitti, e assimilati	
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	
	Depositi commerciali	
	Abitazioni conduttori agricoli	**O**

Sistema delle attività agricole	Attività e depositi agricoli	**X**
	Attività agrituristiche	**O**

X destinazione ammessa senza condizioni
O destinazione ammessa con condizioni

Protezione Ambientale comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

Agricole montane comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro boschivo, stallaggio, fienili, malghe, caselle, con esclusione della residenza se non nei casi di conferma di abitazioni in uso, o strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta.

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

Fruizione Escursionistica comprendente il sistema di accessibilità minore, la presenza di piccoli presidi di supporto, anche con carattere di pubblico esercizio o rifugio laddove utilizzino volumetrie già esistenti.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

Infrastrutturale limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete veicolare presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio in superficie, nelle prossimità di aree insediate, in corrispondenza di luoghi di coltivazione agricola o in punti nodali di raccordo con percorsi escursionistici, purché in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

3. Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

Interventi sul patrimonio edilizio esistente		ammissibilità	Prescrizioni particolari
MANUTENZIONE ORDINARIA		**SI**	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		**SI**	
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO		**SI**	nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti e/o lo spostamento nel raggio di metri 50 m	**SI** esclusivamente per edifici aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, con esclusione della residenza	sostituzione è ammessa allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, spostamento nei casi in cui la posizione particolarmente disagiata e negativa non ne permetta più la possibilità di utilizzo

- E' altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti e/o lo spostamento nel raggio di metri 50,00 aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, con esclusione della residenza, sostituzione allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, spostamento nei casi in cui la posizione particolarmente disagiata e negativa non ne permetta più la possibilità di utilizzo.
-
- I fabbricati che possiedono o assumono funzione di supporto alla attività escursionistica, possono essere oggetto di incrementi volumetrici sino al 30% della loro volumetria originaria, alla condizione che tale destinazione sia garantita con vincolo di destinazione, per un periodo di tempo non inferiore ai 10 anni.

4. Nuova Edificazione - Parametri edilizi

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito con dei seguenti parametri dimensionali:

Protezione Ambientale nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

Tecnologica nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibili con le esigenze di salvaguardia ambientale.

Agricole montane è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo, l'attività pastorale, il servizio ad attività agricole minori quali l'apicoltura e simili.

Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI (Indice di utilizzazione insediativa)	0,004 mq/mq di superficie da asservirsi, compresa interamente nello stesso ambito.
H max (altezza di un fabbricato)	3,50 m
DC (distanza dai confini)	6,00 m
DSC (distanza dalle strade carrabili)	6,00 m
DSP (distanza dalle strade pedonali)	3,00 m

Fruizione Escursionistica entro una fascia di 20 m a lato dei tracciati facenti parte dei percorsi di interesse escursionistico è ammessa la realizzazione di fabbricati a supporto alla funzione escursionistica, senza la necessità di asservimento di aree, attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione o simili, con il rispetto di quanto segue:

- il fabbricato dovrà essere preferibilmente collocato a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche
- i materiali di impiego dovranno esclusivamente di pietra locale e legno, con la copertura rivestita in ardesia
- l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il soggetto attuatore assuma l'impegno a conservare la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed attribuisce al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 10 mesi senza giustificato motivo.

Parametri urbanistici ed edilizi:

SC (superficie coperta)	< 30,00 mq
H max (altezza di un fabbricato)	< 3,50 m
DC (distanza dai confini)	5,00 m
DSC (distanza dalle strade carrabili)	20,00 m
DSP (distanza dalle strade pedonali)	1,00 m

Modalità di attuazione Titolo edilizio convenzionato

Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità dell'80%. Non è ammesso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche. Nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, gli interventi ammissibili sono subordinati al rispetto delle Norme Geologiche di Attuazione.

5. Nuova costruzione di volumi interrati

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

<table>
<tr><th>VOLUMI INTERRATI</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="2">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="4">NUOVA COSTRUZIONE</td><td rowspan="4">SI</td><td colspan="2">il volume deve avere funzione di supporto all'attività agricola, o pertinenziale nei confronti dell'edificio principale abitativo posto nello stesso fondo contiguo di proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;</td></tr>
<tr><td>la superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio deve essere contenuta entro 1/30 della superficie libera dl distacco scoperto di proprietà,</td><td>massimo non valicabile di 15 mq.;</td></tr>
<tr><td colspan="2">la realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato è ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="2">per un massimo di 15 mq per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.
DSC (distanza dalle strade carrabili) >1,50 ml</td></tr>
</table>

6. Interventi sulle aree scoperte

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE	AMMISSIBILITÀ	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO	**SI**	i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume chiuso e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili
AREE A PARCHEGGIO	**SI**	la realizzazione deve essere compatibile con quanto disposto dalla Disciplina Paesistica in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabiltà del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente

Sugli spazi scoperti non sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione di nuovi contenimenti murari
- Realizzazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutto attorno agli edifici esistenti.
- Realizzazione di superfici asfaltate

Prescrizioni particolari

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.
Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica (terre armate, viminate vive, ecc.), con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
Gli interventi di coltivazione del bosco dovranno essere condotti in accordo con il C.F.S. e gli organi tecnici della Comunità Montana.

7. Interventi sulla viabilità

Interventi sui tracciati stradali carrabili

<table>
<tr><th colspan="2">INTERVENTI SULLA VIABILITÀ</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="3">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="6">TRACCIATI STRADALI CARRABILI</td><td rowspan="5">Nuova formazione</td><td rowspan="5">SI</td><td colspan="3">il percorso deve essere strettamente funzionali al raggiungimento di edifici abitativi esistenti, o al fine di favorire l’esercizio dell’attività di conduzione agricola dei fondi.
I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con materiali terrosi naturali (strade bianche) compatibili con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale</td></tr>
<tr><td>larghezza del percorso</td><td colspan="2"><2,50 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada al fine di consentire l’incrocio di autoveicoli</td><td>Larghezza max</td><td>4 ml</td></tr>
<tr><td>Lunghezza max</td><td>6 ml</td></tr>
<tr><td>Gli ampliamenti devono essere distanziati tra loro di min</td><td>40 ml</td></tr>
<tr><td>Se la lunghezza del nuovo tracciato è maggiore di 50 ml</td><td colspan="2">Elaborazione obbligatoria di apposito SOI (studio organico d’insieme) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e i provvedimenti previsti per l’attuazione dell’impatto ambientale dell’intervento nel contesto</td></tr>
<tr><td>Interventi sui tracciati esistenti</td><td>SI</td><td colspan="3">Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.</td></tr>
</table>

Percorsi pedonali

Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni.

ART. 32 Ambiti di conservazione del nucleo storico AC – NS – CE

1. Caratteristiche generali

Corrispondono a porzioni di territorio collinare totalmente o parzialmente edificate di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, circondate da territorio rurale.
L'ambito è caratterizzato da un edificazione che presenta sia nella struttura che negli impianti matrice e fondiari che nella tipologia edilizia delle costruzioni un rilevante valore storico, in quanto testimonianza della cultura ed edilizia dei luoghi. I nuclei rurali storicamente insediati con matrice agricola sono stati interessati da espansioni abitative, che non hanno sovvertito i valori di immagine presenti.
La visibilità da altre porzioni e il valore ambientale e paesistico rende indispensabile una attenta salvaguardia dei nuclei rurali.

L'ambito rispetto alle categorie descrittive del PTCP

Garbarini, Cassanesi, Bassi

- *Art. 41 Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (NI-CO)*

1.Tale regime si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

Garbarini-Aveno

- *Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)*

Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

Pian dei Preti

- *Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)*

Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

Obiettivo
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico. Si ritiene altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico.

2. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazioni funzionali ammesse		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	X
	Pertinenze alle funzioni abitative	X
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	X
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	X
	Pubblici esercizi	X
	Attività ricreative e di spettacolo	O
	Servizi a gestione privata	X
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	O
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	O
	Sostegno attività escursionistiche	X
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	
	case di riposo, convitti, e assimilati	O
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	
	Depositi commerciali	
Sistema delle attività agricole	Abitazioni conduttori agricoli	X
	Attività e depositi agricoli	O
	Attività agrituristiche	X

X **destinazione ammessa senza condizioni**

O **destinazione ammessa con condizioni**

Residenziale primaria e secondaria

Agrituristica_ nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche.

Commerciale esercizi di vicinato

Turistico Ricettivo nelle categorie dell'Albergo Tradizionale e del rifugio escursionistico

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio

Infrastrutturale inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

Servizi generali pubblici alla scala del sistema abitato corrispondente

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

<table>
<tr><th>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</th><th>ammissibilità</th><th colspan="2">Prescrizioni particolari</th></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE ORDINARIA</td><td>SI</td><td colspan="2">Nei limiti delle prescrizioni specifiche</td></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</td><td>SI</td><td colspan="2">Nei limiti delle prescrizioni specifiche</td></tr>
<tr><td>RESTAURO</td><td>SI</td><td colspan="2">Nei limiti delle prescrizioni specifiche</td></tr>
<tr><td>RISANAMENTO CONSERVATIVO</td><td>SI</td><td colspan="2">nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso

PRESCRIZIONI GENERALI

• Compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, è consentita la conversione della superficie interessata dall'intervento alle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito.
• Dove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni unità aggiunta dovrà essere garantito un parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità abitativa
• Dove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SU uguale o maggiore a mq 48, fatta eccezione di quelle di minore superficie preesistenti, che vengono conservate nel loro originario stato di consistenza
• Gli ampliamenti qualificabili come nuova costruzione (oltre il 20% del volume geometrico), sono ammessi fino ad un massimo del 35%.

• Nel caso di modifica dell'involucro originario dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:</td></tr>
<tr><td rowspan="6">RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</td><td rowspan="6">SI</td><td>H</td><td>nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera, ove presente.</td></tr>
<tr><td>D</td><td>non minore da quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>> di 1 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 SOSTITUZIONE EDILIZIA DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL CASO IN CUI PARTI RILEVANTI DELLE STRUTTURE ATTUALI SIANO REALIZZATE CON MATERIALI E TIPOLOGIE NON CONGRUI CON LA TRADIZIONE LOCALE

possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti per una percentuale della superficie agibile esistente sino a massimo invalicabile pari al 35%</td></tr>
</table>

- Gli interventi sul patrimonio esistente sono finalizzati alla conservazione dell'assetto urbanistico storicamente conformato e dei caratteri architettonici degli edifici e degli spazi liberi nonché al miglioramento dei requisiti di sicurezza di accessibilità e al miglioramento ambientale, nel rispetto delle tecnologie e dei materiali tradizionali locali

- Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi dominanti, con l'eventuale omologazione a questi di parti compromesse da interventi più recenti.
- Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti e variazioni del sistema e dei materiali delle coperture.
- Opere rientranti nelle categorie della manutenzione, come la tinteggiatura delle facciate o il rifacimento delle coperture, rivestono un'importanza determinante dell'immagine d'insieme del nucleo storico, pertanto l'apparato decorativo delle facciate, comprendente elementi in rilevo e/o superfici affrescate deve essere sempre conservato.

4. Nuova edificazione - parametri edilizi

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito è riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.

La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per gli interventi rubricati nel seguito:

Impianti Tecnologici nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Infrastrutturale limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza inferiore a m. 150 di servizio alle abitazioni . Tali distanze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

Servizi generali pubblici nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Modalità di attuazione	Titolo diretto
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	Gli interventi di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20%

5. Volumi interrati

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

<table>
<tr><th>VOLUMI INTERRATI</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="3">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="4">NUOVA COSTRUZIONE</td><td rowspan="4">SI</td><td colspan="3">il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti dell'edificio principale esistente, nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;</td></tr>
<tr><td>SUP.MASSIMA</td><td>la misura massima di superficie netta deve essere pari a 1/60 della superficie del lotto contiguo</td><td>massimo non valicabile di 36 mq.;</td></tr>
<tr><td>SUP.MINIMA</td><td colspan="2">minimo comunque ammesso di 8 mq</td></tr>
<tr><td colspan="3">ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà</td></tr>
</table>

12. 6. Sistemazione degli spazi scoperti

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrat (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE	AMMISSIBILITÀ	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO	**SI**	i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume chiuso e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili
AREE A PARCHEGGIO	**SI**	la realizzazione deve essere compatibile con il rispetto di quanto sotto indicato: • osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica , è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie inferiore a 20 mq

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari.

Sugli spazi scoperti non sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione di nuovi contenimenti murari
- Realizzazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutto attorno agli edifici esistenti.
- Realizzazione di superfici asfaltate

7. Interventi sulla viabilità

Interventi sui tracciati stradali carrabili

<table>
<tr><th colspan="2">INTERVENTI SULLA VIABILITÀ</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="3">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="6">tracciati stradali carrabili</td><td rowspan="5">Nuova formazione</td><td rowspan="5">SI</td><td colspan="3">il percorso deve essere strettamente funzionali al raggiungimento di edifici esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione una nuova unità abitativa</td></tr>
<tr><td>larghezza del percorso</td><td colspan="2">< 2,50 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli</td><td>Larghezza max</td><td>4 ml</td></tr>
<tr><td>Lunghezza max</td><td>6 ml</td></tr>
<tr><td>Gli ampliamenti devono essere distanziati tra loro di min</td><td>40 ml</td></tr>
<tr><td>Se la lunghezza del nuovo tracciato è maggiore di 50 ml</td><td colspan="2">Elaborazione obbligatoria di apposito SOI (studio organico d'insieme) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e i provvedimenti previsti per l'attuazione dell'impatto ambientale dell'intervento nel contesto</td></tr>
<tr><td>Interventi sui tracciati esistenti</td><td>SI</td><td colspan="3">Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.</td></tr>
</table>

Percorsi pedonali

Dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m.;
Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni.

Art. 33 Ambiti di conservazione a carattere storico e documentario AC-S

1 Caratteristiche generali

L'ambito comprende le porzioni del territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti di particolare valore storico - architettonico e ambientale, facenti parte della storia insediativa locale, la cui rilevanza nei confronti degli obiettivi generali della pianificazione è tale da rendere indispensabile un regime di attenta tutela, salvaguardia e valorizzazione delle preesistenze storiche e architettoniche e del territorio di riferimento.
L'ambito è suddiviso in tre categorie:

Art 33.1 AC- S Ambito di conservazione a carattere storico e documentaristico

Manufatti emergenti del PTCP – In conformità al regime di conservazione non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati. La presenza dei manufatto emergente sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.

AC-S-MV Ambito di conservazione a carattere storico e documentaristico – Manufatti Vincolati

Beni vincolati dal DM n 490 del 1999– per i quali si applica il regime normativo previsto dalla normativa nazionale Questi ricomprendono gli immobili tutelati con le categorie del Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, nonché quelli ricompresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs n° 42 del 2004.

AC-S-MS Ambito di conservazione a carattere storico e documentaristico – Manufatti Storici

Manufatti origine e conformazione storica, non soggetti a vincolo, che rivestono un'importanza determinante dell'immagine d'insieme – per i quali si applica il regime normativo previsto per l'Ambito di Conservazione dei Nuclei Storici con Regime di Conservazione (AR – NS - CE).

L'ambito rispetto alla categorie descrittive del PTCP

Sezione IX - Manufatti Emergenti - ME e Sistemi di Manufatti Emergenti - SME
Art. 57 Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE)
1. Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.
3. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.
4. Qualora nella cartografia di Piano la presenza dei manufatto emergente sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma.
5. Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto.

Obbiettivo
L'obiettivo della è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.

2 Norme comuni

2.1 Destinazioni funzionali ammesse

In relazione alle diversificate caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue:
è obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano.
Ove non sussista una destinazione , ai fabbricati esistenti, in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico – architettonici degli stessi.

2.2 AC- S Identificazione dei sub-ambiti dei Manufatti Emergenti

1. antico ponte a tre arcate su mulattiera località Terrarossa (AC-S1)
2. edificio del 1700 con cappella località Cassanesi (AC-S2)
3. Custellin morfologia tipica di insediamento militare medievale località Aveno (AC-S3)
4. Rocca del monte Tuggio resti di un castello medievale in posizione dominante il displuvio fra la valle di Recco e la Fontanabuona (AC-S4)
5. Passo della Spinarola mulattiera incassata che univa la Fontanabuona al crinale per Genova (AC-S5)
6. Castellaro (AS-S6)

2.3 Identificazione dei sub-ambiti dei Beni vincolati dal dl n 490 del 1999 AC-S-MV

1. Chiesa Parrocchiale di San Martino località Gabarini
2. Chiesa Parrocchiale di Cristo Re e M.S.Immacolata località Cassanesi
3. Chiesa di S. Francesco d'Assisi lovalità Piandiepreti

Modalità di attuazione	Titolo diretto
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	Gli interventi di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20%

CAPO IV – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 34 Ambiti di riqualificazione dei territori rurali AR – TR – MA

1. Caratteristiche generali

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse. L'edificazione esistente ha carattere sparso, con frequenza di episodi di edificazione recente, spesso tipologicamente eterogenea e realizzata con linguaggi estranei alla tradizione costruttiva locale.

L'ambito rispetto alla categorie descrittive del PTCP

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)
Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

Obbiettivo

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
E' necessario comunque superare l'accezione letterale dell'aggettivo "sparso" e considerare che all'interno di un IS-MA possono esistere anche forme sparse di insediamento caratterizzate da piccoli aggregati edilizi che costituiscono, allo stesso modo dei singoli edifici isolati, fattore caratterizzante il paesaggio
Obbiettivo del P.U.C., per tali territori, è costituito dalla conferma del loro ruolo abitativo in ambito rurale esterno, garanzia della sopravvivenza di attività di conduzione agricola anche in forma parziale e di autoconsumo familiare, con possibile limitato incremento, espressamente finalizzato alla accentuazione del presidio. Con riferimento alle disposizioni contenute nella L.R. 36/96 l'ambito costituisce sede indifferenziata di attività agricole produttive e di presidio ambientale.

2. Destinazioni funzionali ammesse

DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	**X**
	Pertinenze alle funzioni abitative	**X**
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	
	Pubblici esercizi	**O**
	Attività ricreative e di spettacolo	
	Servizi a gestione privata	
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	**O**
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	**O**
	Sostegno attività escursionistiche	**X**
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	**O**
	case di riposo, convitti, e assimilati	
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	
	Depositi commerciali	
Sistema delle attività agricole	Abitazioni conduttori agricoli	**X**
	Attività e depositi agricoli	**X**
	Attività agrituristiche	**X**

X destinazione ammessa senza condizioni

O destinazione ammessa con condizioni

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Protezione Ambientale comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

Agricole comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.

Abitativa in ambiente agricolo connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.

Residenziale abitativa diretta

Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

Pubblici esercizi a carattere rurale

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

Infrastrutturale inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

<table>
<tr><th>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</th><th>ammissibilità</th><th>Prescrizioni particolari</th></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE ORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</td><td>SI</td><td>nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso</td></tr>
<tr><td>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</td><td>SI</td><td>
PRESCRIZIONI GENERALI

• Compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, è consentita la conversione della superficie interessata dall'intervento alle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito.
• Dove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni unità aggiunta dovrà essere garantito un parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità abitativa
• Dove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 48, fatta eccezione di quelle di minore superficie preesistenti, che vengono conservate nel loro originario stato di consistenza
• Nel caso di modifica dell'involucro originario dovranno essere
<table>
<tr><td>H</td><td>per gli edifici di altezza minore o uguale a 3 piani fuori terra sopraelevazione massima di un piano, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera, ove presente</td></tr>
<tr><td>D</td><td>maggiore o uguale a 10 m</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>> di 1 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>SI</td><td>
1 AMPLIAMENTO MEDIANTE INCREMENTO DELLA SUPERFICIE AGIBILE DEI FABBRICATI ABITATIVI ESISTENTI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE

incrementi volumetrici sono limitati ad un massimo di 20% di SA (superficie agibile) sino a 20 mq
dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:
<table>
<tr><td>H</td><td>per gli edifici di altezza minore o uguale a 3 piani fuori terra sopraelevazione massima di un piano, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera, ove presente</td></tr>
<tr><td>D</td><td>maggiore o uguale a 10 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

			DC	> di 3 m
			DSC	> di 3 m
			DSP	> di 1 m
	SI	**2 AMPLIAMENTI MEDIANTE INCREMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE PER ADEGUAMENTO ALLE NORME IGENICO-SANITARIE**		
		• l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria • osservare le prescrizioni della disciplina paesistca puntuale		
	SI	**3. AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO, AVENTE DESTINAZIONE D'USO AMMESSA NELL'AMBITO, MEDIANTE DEL RECUPERO DELLA VOLUMETRIA DI MANUFATTI INCONGRUI**		
		• il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o ad una distanza massima di 30 m e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà • il progetto dovrà prevedere la ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione • dovranno essere osservati i seguenti **PARAMETRI URBANISTICI:**		
			H	altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera, ove presente
			D	d.maggiore o uguale a 10 m
			DC	distanze minime previste dal C.C.
			DSC	distanze minime previste dal C.C.
			DSP	distanze minime previste dal C.C.
	SI	**4. INTERVENTI DI RIEDIFICAZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO DI FABBRICATI DISMESSI**		
		• il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato • consistenza reale delle murature di perimetro in misura non inferiore del 50% atta a definire con certezza il volume del fabbricato • collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di un percorso di accesso superiore a 150 m • preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di 2,20 m • superficie lorda di solaio complessiva non minore di 30 mq • dovranno essere osservati i seguenti **PARAMETRI** • **URBANISTICI:**		
			H	< o pari alla massima preesistente con un minimo di 6,50 m e massimo di 9 ml
			D	maggiore o uguale a 10 m
			DC	distanze minime previste dal C.C.
			DSC	distanze minime previste dal C.C.
			DSP	distanze minime previste dal C.C.

3.1 contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso, a prescindere dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- l'utilizzo della categoria (Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di fabbricati dismessi) consente di fruire gli incrementi previsti ad esclusioni di quelli indicati nel punto (ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati abitativi esistenti in assenza di nuovo asservimento).

•

3.2 Criteri di indirizzo per la nuova edificazione

La nuova edificazione dovrà attestarsi sulla viabilità esistente ed ai margini di lotti edificati.

4. Nuova edificazione - Parametri edilizi

Relativamente alla nuova edificazione del sistema abitativo vengono individuate due distinte modalità di intervento:

1. intervento connesso al potenziamento o alla nuova formazione di azienda agricola produttiva
2. intervento volto alla costituzione di insediamento avente funzione di presidio ambientale.

CASO A COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA IN CONNESSONE AD **AZIENDA AGRICOLA PRODUTTIVA**	**Modalità attuativa:** **Titolo edilizio convenzionato**	**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**	
		Lotto minimo	5.000 mq, di cui almeno 2.500 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo
		I.U.I.	0,016 mq/mq
		H max	3 piani fuori terra con altezza massima pari a 9 ml
		D	costruzioni abitativa maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate
			costruzioni non abitativa maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate
		DC confini	distanze minime previste dal C.C.
		DSC Strade Carrabili	distanze minime previste dal C.C.
		DSP Strade Pedonali	distanze minime previste dal C.C.

CASO B COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA IN CONNESSONE AD ESERCIZIO DI FUNZIONI DI **PRESIDIO AMBIENTALE**	**Modalità attuativa:** **Titolo edilizio convenzionato**	**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**	
		H max	i 3 piani fuori terra con altezza massima pari a 9 ml
		D	*costruzioni abitativa* .maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate

			costruzioni non abitativa maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate
		DC confini	distanze minime previste dal C.C.
		DSC Strade Carrabili	distanze minime previste dal C.C.
		DSP Strade Pedonali	distanze minime previste dal C.C.

4.1 Nuova costruzione di edifici produttivi per attività agricole

Il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – *Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola* - ove, con riferimento al "*territorio dei monti*" nel quale le Aree di effettiva produzione agricola sono prevalentemente ricomprese, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le dotazioni minime funzionali relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole

Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

L'edificazione è subordinata alle seguenti disposizioni:

- I volumi dovranno essere realizzati in via generali in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza da questi di una distanza minima da questi pari a 10 m
- In caso di motivate condizioni è ammessa la contiguità con il fabbricato abitativo, alle condizioni che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle ad uso di lavoro agricolo e che la SU del edificio produttivo non superi il rapporto di ¼ rispetto alla SA delle prime.
- Per ciascuna azienda non è ammesso superare il rapporto di utilizzazione insediativa di 0,025 mq/mq
- I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili fino al 30% in più per i locali completamente in interrato entro il profilo originario del terreno
- dovranno essere osservati i seguenti **Parametri urbanistici ed edilizi:**

IUI (Indice di utilizzazione insediativa)	< 0,025 mq/mq
RC (rapporto di copertura)	1/3 riferito al lotto contiguo di proprietà
H max (altezza di un fabbricato)	5,50
D (distanza dai fabbricati)	10,00m costruzioni abitativa
	3,00m costruzioni non abitativa
DC (distanza dai confini)	5,00 m
DSC (distanza dalle strade carrabili)	6,00 m
DSP (distanza dalle strade pedonali)	3,00 m

Serre

Costruzione di serre in aree **interessate dalla speciale convenzione** per modalità di intervento per attività agricole produttive dovranno essere osservati i seguenti **Parametri urbanistici ed edilizi:**

RC (rapporto di copertura)	1/3 riferito al lotto contiguo di proprietà
H max (altezza di un fabbricato)	4,50
D (distanza dai fabbricati)	1,00m costruzioni abitativa
	3,00m costruzioni non abitativa
DC (distanza dai confini)	5,00 m

DSC (distanza dalle strade carrabili)	6,00 m
DSP (distanza dalle strade pedonali)	3,00 m

La residenza di appoggio all'attività agricolo produttiva può essere realizzata nell'ambito AC -NS-CE e AR TR più prossimo all'azienda agricola con lotto minimo di 1.000 mq, in ragione della maggior vicinanza alle reti infrastrutturali

5. Nuova costruzione di volumi interrati

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

VOLUMI INTERRATI	AMMISSIBILITÀ	PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
NUOVA COSTRUZIONE	**SI**	il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti dell'edificio principale esistente , nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;		
		SUP.MASSIMA	la misura massima di superficie netta deve essere pari a **1/60** della superficie del lotto contiguo	massimo non valicabile di 40 mq.;
		SUP.MINIMA	minimo comunque ammesso di **8 mq**	
		ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà		

6. Interventi sulle aree scoperte

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE	AMMISSIBILITÀ	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO	**SI**	i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume chiuso e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili	
PICCOLI FABBRICATI DI SEVIZIO	**SI**	Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari, purché la proprietà non sia già dotata di un manufatto analogo, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.	
		Superfici terreno	
		Fino a mq. 1.000	max. 8 mq.
		Da 1.001 a 2.000 mq.	da 8 a 16 mq.
		Da 2.001 a 5.000 mq.	fino a 24 mq.
		Oltre i mq. 5.001	max. mq. 36
AREE A PARCHEGGIO	**SI**	la realizzazione deve essere compatibile con quanto disposto dalla Disciplina Paesistica in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabiltà del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente	

7. Interventi sulla viabilità

Interventi sui tracciati stradali carrabili

Tracciati stradali carrabili

- Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente moderati, con operazioni volte al massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantuamzioni.
- E' indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto

Percorsi pedonali
Dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m.;
Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni

Tracciati stradali carrabili

<table>
<tr><th colspan="2">INTERVENTI SULLA VIABILITÀ</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="3">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="4">tracciati stradali carrabili</td><td rowspan="3">Nuova formazione</td><td rowspan="3">SI</td><td>larghezza del percorso</td><td colspan="2">< 2,50 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli</td><td>Larghezza max</td><td>4 ml</td></tr>
<tr><td>Lunghezza max</td><td>6 ml</td></tr>
<tr><td>Gli ampliamenti devono essere distanziati tra loro di min</td><td>20 ml</td></tr>
<tr><td>Se la lunghezza del nuovo tracciato è maggiore di 150 ml</td><td colspan="2">Elaborazione obbligatoria di apposito SOI (studio organico d'insieme) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e i provvedimenti previsti per l'attuazione dell'impatto ambientale dell'intervento nel contesto</td></tr>
<tr><td>Interventi sui tracciati esistenti</td><td>SI</td><td colspan="3">Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.</td></tr>
</table>

8. Disciplina delle attività agrituristiche

All'interno dell'ambito sono consentite senza limitazione le attività agrituristiche così come disciplinate dalla L.R.39/1989.e smi

9. Incentivi per favorire le attivita' della filiera del legno

Incentivi parametrici e dimensionali per le aree di effettiva produzione agricola/filiera del legno	Per gli interventi previsti all'interno delle "Aree di effettiva produzione agricola" AR-TR , finalizzati all'attuazione del presente obiettivo di riferimento, i parametri dimensionali, stabiliti dalle discipline per la nuova costruzione finalizzata alla produzione agricola e indicati nelle tabelle, sono da incrementarsi del 30%, sempre in applicazione di tutte le altre disposizioni (criteri localizzativi, caratteristichetipologico-costruttive)

Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale

- gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità dell’80%; non è ammesso l’impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche.
- gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, l’utilizzo di sistemi per il riciclo delle acque meteoriche, la raccolta degli scarti agricoli, di allevamento, del verde e delle potature e il relativo conferimento agli impianti per la produzione di energia da biomasse, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza; tale onere aggiuntivo comporta l’ottenimento dei benefici di cui all’art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995;
- in particolare in presenza delle aree di rispetto fluviale è prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto e/o specie tipiche dell’ambito fluviali, la realizzazione, ove necessario, di terrapieni piantumati e l’utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica
- nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, gli interventi ammissibili sono subordinati al rispetto della disciplina delle Norme Geologiche di Attuazione.

Art. 35 Ambiti di riqualificazione del territorio rurale abitato –mantenimento - AR-TRA-MA

1. Caratteristiche generali

Corrispondono a quei territori di frangia collinare liberi o parzialmente edificati che coronano insediamenti a matrice rurale.
Il modesto livello di efficienza del sistema infrastrutturale di viabilità e dei parcheggi presente, la sua obbiettiva difficoltà di potenziamento, concorrono nell'attribuzione alla zona di un regime di mantenimento.

L'ambito rispetto alle categorie descrittive del PTCP.

Garbarini, Cassanesi, Bassi

- *Art. 41 Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (NI-CO)*

1.Tale regime si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

Garbarini-Aveno

- *Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)*

Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

Pian dei Preti

- *Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)*

Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)
Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

Obiettivo
L'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto paesistico-ambientale**.**

2. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazioni funzionali ammesse		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	**X**
	Pertinenze alle funzioni abitative	**X**
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	**X**
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	**O**
	Pubblici esercizi	**X**
	Attività ricreative e di spettacolo	**O**
	Servizi a gestione privata	
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	**X**
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	
	Sostegno attività escursionistiche	**X**
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	
	case di riposo, convitti, e assimilati	
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	
	Depositi commerciali	
Sistema delle attività agricole	Abitazioni conduttori agricoli	**X**
	Attività e depositi agricoli	**X**
	Attività agrituristiche	**X**

X **destinazione ammessa senza condizioni**

O **destinazione ammessa con condizioni**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Residenziale	primaria e secondaria
Agrituristica_	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
Fruizione Scientifica	comprendente attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche.
Commerciale	esercizi di vicinato
Turistico Ricettivo	nelle categorie dell'Albergo Tradizionale e del rifugio escursionistico
Tecnologica	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
Infrastrutturale	inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.
Servizi generali pubblici	alla scala del sistema abitato corrispondente

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

<table>
<tr><th>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</th><th>ammissibilità</th><th>Prescrizioni particolari</th></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE ORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</td><td>SI</td><td>nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso</td></tr>
<tr><td rowspan="4">RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</td><td rowspan="2">SI</td><td>PRESCRIZIONI GENERALI
• Compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, è consentita la conversione della superficie interessata dall’intervento alle destinazioni d’uso ammesse nell’ambito.
• Dove l’intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni unità aggiunta dovrà essere garantito un parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità abitativa
• Dove l’intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 48, fatta eccezione di quelle di minore superficie preesistenti, che vengono conservate nel loro originario stato di consistenza
• Nel caso di modifica dell’involucro originario dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>H</td><td>nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m</td></tr>
<tr><td>D</td><td>maggiori o uguali a 10 m da pareti finestrate</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>> di 1 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SI</td><td>1 AMPLIAMENTO MEDIANTE INCREMENTO DELLA SUPERFICIE AGIBILE DEI FABBRICATI ABITATIVI ESISTENTI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE</td></tr>
<tr><td>incrementi volumetrici sono limitati ad un massimo di 20% di SA (superficie agibile) sino a 20 mq
dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:
<table>
<tr><td>H</td><td>nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m</td></tr>
<tr><td>D</td><td>maggiori o uguali a 10 m da pareti finestrate</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>> di 1 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>SI</td><td>2 AMPLIAMENTI MEDIANTE INCREMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE PER ADEGUAMENTO ALLE NORME IGENICO-SANITARIE</td></tr>
<tr><td></td><td>• l’incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria
• osservare le prescrizioni della disciplina paesistca puntuale</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11"></td><td rowspan="6">SI</td><td colspan="3">3. AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO, AVENTE DESTINAZIONE D’USO AMMESSA NELL’AMBITO, MEDIANTE DEL RECUPERO DELLA VOLUMETRIA DI MANUFATTI INCONGRUI</td></tr>
<tr><td colspan="3">• il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all’edificio o ad una distanza massima di 30 m e all’interno del lotto contiguo della medesima proprietà
• il progetto dovrà prevedere la ricomposizione dell’area interessata dalla demolizione
• dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:</td></tr>
<tr><td></td><td>H</td><td>< o pari alla massima preesistente con un minimo di 6,50 mnel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m</td></tr>
<tr><td></td><td>D</td><td>d.maggiori o uguali a 10 m da pareti finestrate</td></tr>
<tr><td></td><td>DC</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td></td><td>DSC</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td></td><td>DSP</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">SI</td><td colspan="3">4. INTERVENTI DI RIEDIFICAZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO DI FABBRICATI DISMESSI</td></tr>
<tr><td colspan="3">• il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato
• consistenza reale delle murature di perimetro in misura non inferiore del 80% atta a definire con certezza il volume del fabbricato
• collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di un percorso di accesso superiore a 150 m
• preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di 2,20 m
• superficie lorda di solaio complessiva non minore di 30 mq
• dovranno essere osservati i seguenti PARAMETRI URBANISTICI:</td></tr>
<tr><td></td><td>H</td><td>nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m</td></tr>
<tr><td></td><td>D</td><td>non minore da quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo di 10,00 m da pareti finestrate</td></tr>
<tr><td></td><td>DC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td></td><td>DSC</td><td>> di 3 m</td></tr>
<tr><td></td><td>DSP</td><td>> di 1 m</td></tr>
<tr><td rowspan="6">SI</td><td colspan="3">5. AMPLIAMENTO MEDIANTE INCREMENTO DELLA SUPERFICIE AGIBILE DEI FABBRICATI ABITATIVI ESISTENTI CON ASSERVIMENTO DI SUPERFICI COMPRESE NELL’AMBITO</td></tr>
<tr><td></td><td>IUI</td><td>0,05 mq/mq</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>H</td><td>nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m</td></tr>
<tr><td></td><td>D</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td></td><td>DC</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td></td><td>DSC</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
<tr><td></td><td>DSP</td><td>distanze minime previste dal C.C.</td></tr>
</table>

13. contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso, a prescindere dagli interventi 1,2,3 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- l'utilizzo della categoria (Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di fabbricati dismessi) consente di fruire gli incrementi previsti ad esclusioni di quelli indicati nel punto (ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati abitativi esistenti in assenza di nuovo asservimento)

4. Nuova edificazione - Parametri edilizi

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
LM **Lotto Minimo**	1.500 mq di cui almeno 500 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo
I.U.I.	0,05 Mq/mq
H max altezza di un fabbricato	nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ubicati in un raggio di 100 m e comunque non superiore a 9 m
D distanza dai fabbricati	*costruzioni abitativa* maggiori o uguali a 10 m da pareti finestrate
	costruzioni non abitativa distanze minime previste dal C.C. maggiori o uguali a 10 m da pareti finestrate
DC confini	distanze minime previste dal C.C., con un minimo 5m
DSC Strade Carrabili	distanze minime previste dal C.C.
DSP Strade Pedonali	distanze minime previste dal C.C.

5. Nuova costruzione di volumi interrati

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati (box, Locali Tecnici di servizio, etc) non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra con il rispetto di quanto segue:

VOLUMI INTERRATI	AMMISSIBILITÀ	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
NUOVA COSTRUZIONE	**SI**	il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti dell'edificio principale esistente , nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;

		SUP.MASSIMA	la misura massima di superficie netta deve essere pari a **1/40** della superficie del lotto contiguo	massimo non valicabile **di 40 mq.;**
		SUP.MINIMA	minimo comunque ammesso di **8 mq**	
		ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà		

6. Interventi sulle aree scoperte

<table>
<tr><th>INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td>ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO</td><td>SI</td><td>i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume chiuso e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili</td></tr>
<tr><td>PICCOLI FABBRICATI DI SERVIZIO</td><td>SI</td><td>Indipendentemente dall’osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell’ambito è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari, purché la proprietà non sia già dotata di un manufatto analogo, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.
<table>
<tr><td>Superfici terreno</td><td></td></tr>
<tr><td>Fino a mq. 1.000</td><td>max. 8 mq.</td></tr>
<tr><td>Da 1.001 a 2.000 mq.</td><td>da 8 a 16 mq.</td></tr>
<tr><td>Da 2.001 a 5.000 mq.</td><td>fino a 24 mq.</td></tr>
<tr><td>Oltre i mq. 5.001</td><td>max. mq. 36</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>AREE A PARCHEGGIO</td><td>SI</td><td>• La realizzazione di parcheggi privati è consentita in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e in modo che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto
• la realizzazione deve essere compatibile con quanto disposto dalla Disciplina Paesistica in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabiltà del suolo, contenimento dell’impatto ambientale e sulla morfologia esistente
• I parcheggi a raso devono rispettare la modellazione dei versanti e gli elementi di pregio esistenti, essere posti in fregio alla strada, di piccole dimensioni e con pavimenti eseguiti con tecniche e materiali tali da realizzare il più gradevole inserimento ambientale</td></tr>
</table>

7 Interventi sulla viabilità

Tracciati stradali carrabili

<table>
<tr><th colspan="2">INTERVENTI SULLA VIABILITÀ</th><th>AMMISSIBILITÀ</th><th colspan="3">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</th></tr>
<tr><td rowspan="5">tracciati stradali carrabili</td><td rowspan="4">Nuova formazione</td><td rowspan="4">SI</td><td>larghezza del percorso</td><td colspan="2">< 2,50 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada al fine di consentire l’incrocio di autoveicoli</td><td>Larghezza max</td><td>4 ml</td></tr>
<tr><td>Lunghezza max</td><td>6 ml</td></tr>
<tr><td>Gli ampliamenti devono essere distanziati tra loro di min</td><td>20 ml</td></tr>
<tr><td>Se la lunghezza del nuovo tracciato è maggiore di 150 ml</td><td colspan="2">Elaborazione obbligatoria di apposito SOI (studio organico d’insieme) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e i provvedimenti previsti per l’attuazione dell’impatto ambientale dell’intervento nel contesto</td></tr>
<tr><td>Interventi sui tracciati esistenti</td><td>SI</td><td colspan="3">Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.</td></tr>
</table>

Percorsi pedonali

Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni.

Modalità di attuazione	Titolo diretto
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	Gli interventi di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20%

Art. 36 Ambiti di riqualificazione per integrazione puntuale (AR-IN)

1. Caratteristiche generali

Corrispondono a quelle aree contigue all'edificato storico il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità , dove sono previste nuove integrazioni edilizie puntuali finalizzate al rafforzamento del tessuto edilizio di matrice del Nucleo Abitato .

Dette aree sono state individuate per singole zone:

- Località Pian dei Preti
- Località Garbarini-Aveno;

L'ambito rispetto alle categorie descrittive del PTCP.

Garbarini, Cassanesi, Bassi

- *Art. 41 Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (NI-CO)*

1.Tale regime si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

- *Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)*

Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

Garbarini-Aveno

- *Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)*

Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.

- *Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)*

Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

Pian dei Preti

- *Art. 45 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO)*

Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

Obiettivo dell'Ambito sottoposto al regime di Consolidamento ed integrazione

Tale regime si applica a quelle porzioni dei nuclei che si ritengono idonei a svolgere un ruolo primario nel consolidamento del tessuto edilizio esistente. Gli interventi dovranno essere principalmente finalizzati a consolidare la configurazione paesistica del nucleo stesso e a riqualificarlo attraverso il recupero di elementi incoerenti, conservando e valorizzando quelli originali e preservando il più possibile la struttura del tessuto antico e del suo intorno.

Per quanto riguarda le eventuali nuove edificazioni, si intende confermato l'obiettivo di salvaguardare la continuità dell'aggregato edilizio esistente per rafforzare l'immagine ed i caratteri formali dell'insediamento stesso.

I nuovi insediamenti dovranno poi essere caratterizzati per forme e volumi in analogia a quelli che conferiscono identità e qualità all'assetto territoriale in cui vanno a collocarsi. Per quanto concerne le

nuove infrastrutture, a prescindere da quanto stabilito dal PTCP per la viabilità di collegamento la localizzazione dei nuovi edifici dovrà attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi preesistenti.
Atteso che l'obiettivo della norma intende perseguire non soltanto il recupero delle tipologie e delle forme già insediate, ma la realizzazione di interventi edilizi coerenti ed adeguati al contesto paesistico ed ambientale nel quale vengono inseriti nella consapevolezza che comunque ogni intervento in zona deve essere necessariamente preceduto da:

- una lettura critica del territorio e della struttura degli insediamenti esistenti così da poter individuare quegli elementi veramente significativi che connotano e caratterizzano l'ambito indagato;
- una attenta conoscenza del modello insediativo e distributivo degli aggregati edilizi.

Ciò sta a significare che, nel rispetto dei caratteri generali che connotano l'Ambito e degli aspetti che ne conferiscono l'identità paesistica, possono risultare del tutto compatibili anche soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.
I nuovi insediamenti dovranno comunque essere caratterizzati per forme e volumi in analogia a quelli che definiscono l'identità e la qualità all'insieme paesistico entro il quale sono ricompresi. Anche in questo caso sono da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio, intaccando i crinali.

Per il raggiungimento dell'obiettivo dichiarato di consolidare l'immagine d'insieme in conformità all'impianto edilizio prevalente , si è data la possibilità ad edificare utilizzando lotti di superficie "ridotta" e dotati di una forte capacità insediativa .

2 Nuova edificazione - Parametri edilizi

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesistica e nei rapporti quantitativi specificati nelle tabelle allegate al Piano.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
LM **Lotto Minimo**	400 mq di cui almeno 200 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo
I.U.I.	0,08 Mq/mq
H max altezza di un fabbricato	m 9
D distanza dai fabbricati	*costruzioni abitativa* distanze minime previste dal C.C o costruzione in aderenza ad altro edificio esistente o costruendo ,privo di pareti finestrate. In alternativa maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate
	costruzioni non abitativa distanze minime previste dal C.C o costruzione in aderenza ad altro edificio esistente o costruendo privo di pareti finestrate In alternativa maggiore o uguale a 10 ml da pareti finestrate
DC confini	distanze minime previste dal C.C o costruzione in aderenza ad altro edificio esistente o costruendo
DSC Strade Carrabili	distanze minime previste dal C.C.
DSP Strade Pedonali	distanze minime previste dal C.C.

Modalità di attuazione	Titolo edilizio convenzionato
Opere di urbanizzazione obbligatorie aggiuntive correlate agli interventi	Il soggetto attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione che saranno definite dall' A.C. in sede di Convenzione. L'mporto di tali opere è pari al 50% degli oneri di costruzione .
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	- Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20%

Art. 37 Ambiti di riqualifiaczione del sistema delle attivita' produttive - AR – P

1. Caratteristiche generali

Corrisponde alle parti di territorio, edificate o libere, caratterizzate dalla presenza di strutture destinate ad insediamenti produttivi o assimilabili, destinate ad essere mantenute o completate.
L'ambito delle attività produttive è suddiviso in due distinti sub ambiti: il primo **AR - PS** presenta carattere di sostanziale conferma del carico urbanistico attuale mentre il secondo **AR - PP** prevede il potenziamento o la trasformazione degli impianti in atto.

ART. 38 Sub ambito produttivo saturo - AR – PS

1. Caratteristiche generali

Corrisponde alle aree di fondovalle, interessate da insediamenti a prevalentemente carattere artigianale-produttivo, interamente impegnate, e pertanto prive di ulteriori possibilità di significativi incrementi di utilizzo.
Pertanto, all'interno dell'ambito, sono ammessi interventi volti esclusivamente al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento, da condursi sia mediante limitati interventi sull'edificato e sulle aree esterne, sia in termini più incisivi e nelle forme della ristrutturazione urbanistica per interventi di maggiore rilevanza.

2. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazioni funzionali ammesse		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	
	Pertinenze alle funzioni abitative	
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	**X**
	Pubblici esercizi	**X**
	Attività ricreative e di spettacolo	
	Servizi a gestione privata	**X**
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	
	Sostegno attività escursionistiche	
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	
	case di riposo, convitti, e assimilati	
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	**X**
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	**O**
	Depositi commerciali	**X**
Sistema delle attività agricole	Abitazioni conduttori agricoli	
	Attività e depositi agricoli	
	Attività agrituristiche	

X **destinazione ammessa senza condizioni**

O **destinazione ammessa con condizioni**

Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
Commerciale per la media distribuzione **Depositi e commercio all'ingrosso** **Produttivo e Artigianale**	maggiori di 250 mq
Tecnologica	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
Infrastrutturale	a tutte le scale, con previsione di parcheggi pubblici o privati
Servizi generali pubblici	a tutte le scale

3. Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

<table>
<tr><th>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</th><th>ammissibilità</th><th>Prescrizioni particolari</th></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE ORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</td><td>SI</td><td></td></tr>
<tr><td>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</td><td>SI</td><td>nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso</td></tr>
<tr><td rowspan="5">RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</td><td rowspan="2">SI</td><td>PRESCRIZIONI GENERALI
• È obbligatoria l’attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d’uso ammesse
• La creazione di nuove superfici agibili ricavate all’interno dell’ingombro volumetrico attuale è consentito per una percentuale massima del 30% della superficie agibile complessiva preesistente
• Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica dell’involucro volumetrico originario, le parti fuoriuscenti da tale involucro debbono osservare i seguenti parametri edilizi:
<table>
<tr><td>H</td><td><12,00 m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">D</td><td>>10,00 m fabbricati esterni all’ambito</td></tr>
<tr><td>>3,00 m fabbricati interni all’ambito</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>>2,00 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> 5,00 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>>1,00 m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">SI</td><td>1 AMPLIAMENTO SUPERFICIE COPERTA SC DEI FABBRICATI ESISTENTI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE PER MOTIVATE ESIGENZE DI NATURA FUNZIONALE DELL’AZIENDA INSEDIATA CON OSSERVANZA DI QUANTO SEGUE:</td></tr>
<tr><td>14. La percentuale di incremento della superficie coperta entro un massimo del 10% di quella esistente, sino ad un massimo di 60,00 mq
Osservanza dei seguenti parametri edilizi</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>H</td><td>< 12,00 m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">D</td><td>>10,00 m fabbricati esterni all’ambito</td></tr>
<tr><td>>3,00 m fabbricati interni all’ambito</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>>2,00 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>>5,00 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>>1,00 m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>SI</td><td>2 AMPLIAMENTI MEDIANTE INCREMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE PER ADEGUAMENTO ALLE NORME IGENICO-SANITARIE</td></tr>
<tr><td></td><td>La nuova altezza dei fabbricati deve essere minore di 10,00 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">SI</td><td>3. INTERVENTI DI RIEDIFICAZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO CON OSSERVANZA DI QUANTO SEGUE:</td></tr>
<tr><td>Il volume vuoto per pieno riedificato non potrà eccedere quello preesistente e demolito
Non è ammesso un incremento del rapporto di incidenza volumetrica RV
La riedificazione dovrà osservare i seguenti parametri edilizi:</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>H</td><td>< 12,00 m</td></tr>
<tr><td>D</td><td>> 10,00 m fabbricati esterni all’ambito</td></tr>
<tr><td>DC</td><td>> 4,00 m</td></tr>
<tr><td>DSC</td><td>> 5,00 m</td></tr>
<tr><td>DSP</td><td>> 1,00 m</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	**SI**	Nell'ambito è ammessa la formazione di interventi di demolizione e ricostruzione della stessa entità di sedime occupata, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei. Tali interventi dovranno contribuire al miglioramento qualitativo ambientale dell'intorno. Osservanza dei seguenti parametri edilizi		
			H	<12,00 m
			D	>10,00 m fabbricati esterni all'ambito
			DC	>4,00 m
			DSC	>5,00 m
			DSP	>1,00 m

4. Nuova edificazione - Parametri edilizi

Sulle superfici libere non è applicabile alcun indice di utilizzazione per nuovi insediamenti.

5. Interventi sulle aree scoperte

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

Realizzazioni di elementi tecnologici e di servizio:
La formazione dei elementi tecnologici e di servizio è sempre ammessa con osservanza di quantosegue:

- i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume interamente accessibile o autonomamente utilizzabile
- le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda (parti meccaniche, invasature, impianti sollevamento e simili..) sono ammesse
- gli spazi di circolazione veicolare, i parcheggi e tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere di sistemi di convogliamento delle acque meteoriche

Realizzazioni di tettoie e pensiline
La formazione di tettoie e pensiline è sempre ammessa con osservanza di quanto segue:

- La formazione di tettoie o pensiline che aderiscono ad un fabbricato della stessa azienda è ammessa nei limiti di una superficie sino al 25% della superficie coperta del fabbricato a cui aderiscono
- La formazione di tettoie o pensiline isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della superficie coperta del fabbricati della stessa azienda
- Parametri edilizi:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
H max altezza di un fabbricato	4 m
D distanza dai fabbricati	5 m da costruzioni esterne all'ambito
DC confini	2 m
DSC Strade Carrabili	2 m
DSP Strade Pedonali	2 m

Realizzazione di aree a parcheggio di pertinenza

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno realizzare una dotazione minima di superfici destinate a parcheggi di pertinenza dell'insediamento produttivo proporzionata all'incremento di superficie utile.

Realizzazione di sistemazione a verde
Negli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzate aree verdi. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e , dove è possibile dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati a verde. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto a foglie non caduche.
Qualora la sistemazione delle superfici interessi la rimozione di essenze ad alto fusto, le stesse dovranno essere messe a dimora nella zona circostante.

6. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere estesi ad un ambito omogeneo attraverso la realizzazione di un PUO (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO) finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente;
La porzione del perimetro del lotto edificato contiguo alla viabilità pubblica carrabile principale dovrà essere garantito, una larghezza stradale non inferiore a 6,5 m.
Gli interventi modifica o integrazione della viabilità, dove è possibile, devono comportare la realizzazione di un marciapiede continuo.

Modalità di attuazione	Titolo edilizio convenzionato
Opere di urbanizzazione obbligatorie aggiuntive correlate agli interventi	Il soggetto attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione che saranno definite dall' A.C. in sede di Convenzione. L'mporto di tali opere è pari al 50% degli oneri di costruzione .
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	- Gli interventi edilizi di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20% - Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante a monte delle aree interessate dagli interventi, ovvero mantenimento o ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente ai torrenti, qualora presenti, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica _

Art. 39 Sub ambito produttivo di potenziamento AR – PP

1. Caratteristiche generali

Corrisponde alle aree di fondovalle che per dimensioni, caratteristiche e localizzazione possono costituire occasione di completamento o potenziamento del sistema produttivo.

2. Destinazioni funzionali ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Destinazioni funzionali ammesse		ammissibilità
Sistema delle residenza	Abitativa diretta	
	Pertinenze alle funzioni abitative	
	Altre funzioni assimilabili alla residenza	
Sistema del connettivo urbano	Attività commerciali e artigianali minori	**X**
	Pubblici esercizi	**X**
	Attività ricreative e di spettacolo	
	Servizi a gestione privata	**X**
Sistema turistico e ricettivo	alberghi	
	residenze turistico alberghiere	
	Ricettive extra alberghiere	
	Sostegno attività escursionistiche	
	strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta	
	case di riposo, convitti, e assimilati	
Sistema delle attività produttive	Attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali	**X**
	Medi esercizi di vendita di generi alimentari	
	Medi esercizi di vendita di generi non alimentari	**O**
	Depositi commerciali	**X**
Sistema delle attività agricole	Abitazioni conduttori agricoli	
	Attività e depositi agricoli	
	Attività agrituristiche	

X **destinazione ammessa senza condizioni**
O **destinazione ammessa con condizioni**

Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi

Commerciale per la media distribuzione
Depositi e commercio all'ingrosso maggiori di 250 mq
Produttivo e Artigianale

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio

Infrastrutturale	a tutte le scale, con previsione di parcheggi pubblici o privati
Servizi generali pubblici	a tutte le scale

3. Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

Interventi sul patrimonio edilizio esistente	ammissibilità	Prescrizioni particolari
MANUTENZIONE ORDINARIA	**SI**	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	**SI**	
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	**SI**	nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	**SI**	**PRESCRIZIONI GENERALI** • **È obbligatoria l'attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d'uso ammesse** • **La creazione di nuove superfici agibili ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico attuale è consentito per una percentuale massima del 30% della superficie agibile complessiva preesistente** ● Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica dell'involucro volumetrico originario, le parti fuoriuscenti da tale involucro debbono osservare i seguenti parametri edilizi: **H** < 12,00 m **D** > 10,00 m fabbricati esterni all'ambito > 3,00 m fabbricati interni all'ambito **DC** > 2,00 m **DSC** > 5,00 m **DSP** > 1,00 m
	SI	**1 AMPLIAMENTO SUPERFICIE COPERTA SC DEI FABBRICATI ESISTENTI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE PER MOTIVATE ESIGENZE DI NATURA FUNZIONALE DELL'AZIENDA INSEDIATA CON OSSERVANZA DI QUANTO SEGUE:** 15. **La percentuale di incremento della superficie coperta entro un massimo del 10% di quella esistente, sino ad un massimo di 60,00 mq** Osservanza dei seguenti parametri edilizi **H** < 12,00 m **D** > 10,00 m fabbricati esterni all'ambito > 3,00 m fabbricati interni all'ambito **DC** > 2,00 m **DSC** > 5,00 m **DSP** > 1,00 m
	SI	**2 AMPLIAMENTI MEDIANTE INCREMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE PER ADEGUAMENTO ALLE NORME IGENICO-SANITARIE** La nuova altezza dei fabbricati deve essere minore di 7m
	SI	**3. INTERVENTI DI RIEDIFICAZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO CON OSSERVANZA DI QUANTO SEGUE:** Il volume vuoto per pieno riedificato non potrà eccedere quello preesistente e demolito Non è ammesso un incremento del rapporto di incidenza volumetrica RV La riedificazione dovrà osservare i seguenti parametri edilizi: **H** < 12,00 m **D** > 10,00 m fabbricati esterni all'ambito

			DC	> 4,00 m
			DSC	> 5,00 m
			DSP	> 1,00 m
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	SI	Nell'ambito è ammessa la formazione di interventi di demolizione e ricostruzione della stessa entità di sedime occupata, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei. Tali interventi dovranno contribuire al miglioramento qualitativo ambientale dell'intorno.		
			H	< 12,00 m
			D	> 10,00 m fabbricati esterni all'ambito
			DC	> 4,00 m
			DSC	> 5,00 m
			DSP	> 1,00 m

4. Nuova edificazione - Parametri edilizi

parametri urbanistici ed edilizi da osservare per la nuova edificazione:

SC (superficie coperta)	**1 /2**
H (altezza di un fabbricato)	< 12,00 m
D	> 10,00 m fabbricati esterni all'ambito
DC (distanza dai confini)	> 4,00 m
DSC (distanza dalle strade carrabili)	> 5,00 m
DSP (distanza dalle strade pedonali)	> 1,00 m

5. Interventi sulle aree scoperte

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

Realizzazioni di elementi tecnologici e di servizio:

La formazione dei elementi tecnologici e di servizio è sempre ammessa con osservanza di quanto segue:

- i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume interamente accessibile o autonomamente utilizzabile
- le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda (parti meccaniche, invasature, impianti sollevamento e simili..) sono ammesse
- gli spazi di circolazione veicolare, i parcheggi e tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere di sistemi di convogliamento delle acque meteoriche

Realizzazioni di tettoie e pensiline

La formazione di tettoie e pensiline è sempre ammessa con osservanza di quanto segue:

1. La formazione di tettoie o pensiline che aderiscono ad un fabbricato della stessa azienda è ammessa nei limiti di una superficie sino al 25% della superficie coperta del fabbricato a cui aderiscono
2. La formazione di tettoie o pensiline isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della superficie coperta del fabbricati della stessa azienda
3. Parametri edilizi:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
H max altezza di un fabbricato	4 m
D distanza dai fabbricati	5 m da costruzioni esterne all'ambito
DC confini	2 m
DSC Strade Carrabili	2 m
DSP Strade Pedonali	2 m

Realizzazione di aree a parcheggio di pertinenza
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno realizzare una dotazione minima di superfici destinate a parcheggi di pertinenza dell'insediamento produttivo secondo i parametri di seguito riportati:

PARCHEGGI DI PERTINENZA	
DESTINAZIONE	
Attività manufatturiere	0,30 mq per ogni metro di Superficie agibile destinata alla produzione e in ogni caso il 30% della superficie totale del sedime
Attività produttive	0,30 mq per ogni metro di Superficie agibile destinata alla produzione e in ogni caso il 25% della superficie totale del sedime
Attività di stoccaggio	0,50 mq per ogni metro di Superficie agibile destinata alla produzione e in ogni caso il 30% della superficie totale del sedime
Altre destinazioni	1,00 mq per ogni 3 mq di Superficie agibile utilizzata

Realizzazione di sistemazione a verde
Negli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzate aree verdi. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, dove è possibile dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati a verde. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto a foglie non caduche.
Qualora la sistemazione delle superfici interessi la rimozione di essenze ad alto fusto, le stesse dovranno essere messe a dimora nella zona circostante.

6. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere estesi ad un ambito omogeneo attraverso la realizzazione di un PUO (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO) finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente;
La porzione del perimetro del lotto edificato contiguo alla viabilità pubblica carrabile principale dovrà essere garantito, una larghezza stradale non inferiore a 6,5 m.

7. Fascia di rispetto corridoio fluviale e area boscata

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzate opportune zone filtro di profondità minima pari a ml 10 da corsi d'acqua o aree boscate

8. AR PP Liteggia - Aspetti idraulici

1. In riferimento all'ambito di riqualificazione di potenziamento produttivo AR PP di Liteggia, in sponda sinistra del Torrente Liteggia, per quanto riguarda gli aspetti idraulici si deve precisare quanto segue:

1. E' stabilità una fascia di inedificabilità assoluta di 10m dal corso d'acqua secondo le norme del R.R. 3/2011 e s.m.e i.

2. Relativamente al tratto del corso d'acqua, che non ha formato oggetto di studi idraulici finalizzati alla individuazione delle fasce di inondabilità, di cui alla lett. a), del comma 2 dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino del Torrente Lavagna, e rappresentati nella "*Carta delle tracce delle sezioni idrauliche e tratti indagati" del Piano di Bacino*, sulla base delle definizioni di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino, è stabilita una fascia di rispetto, da misurarsi in coerenza con il disposto del Regolamento regionale n. 3/2011, come di seguito articolata:
    - (a) 40 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come principali *(superficie del bacino al primo nodo di confluenza a valle dell'area di intervento > 1kmq*);
    - (b) 20 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come secondari; (*superficie del bacino al primo nodo di confluenza a valle dell'area di intervento compreso tra 0.25 e 1 kmq)*
    - (c) 10 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come minori (*superficie del bacino al primo nodo di confluenza a valle dell'area di intervento compreso tra 0.25 e 0.1 kmq)*

3. Nella fascia di rispetto ciascun intervento urbanistico-edilizio, deve essere preventivamente sottoposto a parere da parte dell'Ufficio regionale competente, sulla base di uno studio idraulico, che individui le fasce di inondabilità delle aree secondo i criteri di cui all'allegato 3 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

Modalità di attuazione	Titolo edilizio convenzionato
Opere di urbanizzazione obbligatorie aggiuntive correlate agli interventi	Il soggetto attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione che saranno definite dall' A.C. in sede di Convenzione. . Si richiamano in questa sede le norme di attuazione dei SUA vigenti , cui si fa esplicito rinvio.
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	- Gli interventi edilizi di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20% - Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante a monte delle aree interessate dagli interventi, ovvero mantenimento o ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente ai torrenti, qualora presenti, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica - gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi per il riciclo delle acque meteoriche, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati produttivi adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; - gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 10%

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 40 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Ove il presente testo opera rinvio a disposizioni o definizioni previste da norme vigenti di fonte nazionale o regionale, in caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art. 41 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso

L' efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire è disciplinato dall' art 15 comma 4 del DPR 380

Art. 42 Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti

Sino alla scadenza dei termini di validità si intendono automaticamente recepiti nel presente S.U.G., il contenuto degli Strumenti Urbanistici di Attuazione (SUA) ancora vigenti alla data di adozione del presente strumento .

1. interventi attuati tramite sua.
Su aree e immobili realizzati in attuazione di SUA sono ammissibili interventi edilizi riconducibili a opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con l'esclusione della demolizione totale e successiva fedele ricostruzione.
2 efficacia degli s.u.a. approvati.
Nella cartografia della struttura di PUC e nelle norme di conformità degli Ambiti vengono individuati gli strumenti attuativi vigenti, cui si fa esplicito rinvio. Gli strumenti urbanistici attuativi o strumenti analoghi approvati rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.
In caso di eventuali previsioni del PUC difformi rispetto a qualsivoglia contenuti di detti strumenti, le prime sono da intendersi operanti solo a partire dalla scadenza della validità dei secondi.

Art. 43 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27, comma 2, lett. c), della L.R. 36/1997 e s.m. (Struttura del PUC), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti individuati dal Piano, ai sensi dell'Art. 28 della predetta L.R. 36/1997:

• **Ambiti di Conservazione AC- S e AC-NS-CE:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo A**;
• **Ambiti di Riqualificazione AR-TRA-MA:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo B;**
• **Ambito di Riqualificazione AR -IN , AR-PP e AR-PS :** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo C** o di **tipo D**, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano;
• **Ambiti di Conservazione AC-TNI-CE e Ambiti di Riqualificazione AR-TR-MA:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo E.**

Art. 44 – Destinazioni d'uso non compatibili

Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti, di porzioni degli stessi o di aree, in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal Piano nei rispettivi Ambiti, possono essere mantenute a condizione che gli eventuali interventi da realizzare sugli stessi edifici ed aree, non eccedano quelli di manutenzione straordinaria sempre che non comportanti un consolidamento della funzione in atto.

Art. 45 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo II.

Le disposizioni contenute nella Normativa geologica del Piano, relative alla aree classificate come "Frane attive – Fa" e "Frane quiescenti – Fq" rappresentate sulla "Carta geomorfologia", prevalgono sulle norme di conformità di

cui al Titolo II delle presenti Norme, e delle Regole per la qualità progettuale degli interventi , per quanto concerne gli interventi ammessi nelle porzioni degli Ambiti ricadenti entro le relative perimetrazioni.

Art. 46 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano.

Si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.42 della.L.R.36/1997 e s.m.i..
Il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel sito informatico comunale della determinazione conclusiva della conferenza di servizi e degli atti del PUC e dal contestuale deposito del piano a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, previo avviso da pubblicare nel ridetto sito informatico nonché nel BURL, e da divulgarsi con ogni altro mezzo ritenuto idoneo (art. 79, c.3, lett. b3, della l.r.11/2015) e smi

Art 47- Monitoraggio degli impatti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente

La rilevazione degli impatti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente sara effettuata, indicativamente ogni due anni, tramite adeguato monitoraggio per verificare anche il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilita prefissati, al fine di adottare le opportune misure correttive in caso di impatti negativi.
L'attività di reporting biennale viene svolta con la predisposizione di un *Rapporto* sulla base degli indicatori di risposta di cui alla *Lista di riscontro per il monitoraggio* di seguito riportata, corredato di un commento critico di ogni singolo indicatore finalizzato a comprendere ed evidenziare la ragione dei diversi andamenti :

Lista di riscontro per il monitoraggio

INDICATORI DI PRESSIONE	**SOGLIA DI RIFERIMANTO**
Mq.di suolo naturale impermeabilizzato	15% del lotto interessato dall'intervento edificatorio
Litri di scarichi fognari prodotti dai nuovi abitanti insediati (40 litri x abitante)	Capacita in litri della vasca di sedimentazione delle Imhoff esistenti
Incremento quantita di CO, NO2, SO2, Polveri presenti nell'aria	I.B.E.≥ 10
Presenza di sostanze inquinanti nell'acqua	Inferiore alla soglia di allarme indicata dal D.M. n.60/2002
Mc. di rifiuti prodotti dai nuovi abitanti insediati in aggiunta agli esistenti	Capacita residua della Discarica del Rio Marsiglia da aggiornarsi annualmente presso Provincia di Genova
N.° degli interventi che alterano la qualita visiva delle unita paesaggistiche	Zero
Decremento della popolazione delle specie protette presenti sul territorio	da valutarsi in base alle rilevazioni reperibili

INDICATORI DI RISPOSTA	
N. di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili autorizzati	
N. di interventi di recupero nei nuclei	
N. di interventi che prevedono sistemi di isolamento volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici	
Mq di nuove aree a servizi realizzate	
N. di nuovi interventi autorizzati che favoriscono il presidio del territorio	
n. insediamenti agricolo produttivi e mq di superficie agricola mantenuta	
Potenziamento rete sentieristica e ciclistica sul territorio comunale	
N. di nuove attivita turistico ricettive	
Realizzazione parco fluviale di Bassi	

ALLEGATO 1 – DIMENSIONAMENTO P.U.C.

PESO INSEDIATIVO DEL PIANO

Tabella n. 1

Dati dell'ufficio anagrafe del comune di Tribogna al **01 01 2016**

LOCALITÀ	**POPOLAZIONE**					FAMIGLIE
	residente	**fluttuanti**	**addetti**	**totale abitanti**	percentuale sul totale abitanti divisa per località	
Garbarini, Aveno, Liteggia	193	35	36	264	34%	111
Cassanesi	181	20	1	202	27%	95
Pian Dei Preti	118	22	2	141	20%	67
Bassi	119	22	30	171	19%	55
Totale	**611**	**99**	**70**	**780**	**100%**	**328**

Tabella n. 2

Verifica capacità nominale delle reti fognarie

località	**popolazione attuale** (abitanti residenti +fluttuanti+ addetti)	**Capacità massima nominale rete esistente** abitanti	**popolazione massima insediabile** abitanti
Garbarini- Aveno, Liteggia	283	**400**	400283= **117**
Cassanesi, Pian Dei Preti, Bassi	514	**530**	530--514 = **16**
totale	**780**	**930**	**133**

Tabella n. 3

Peso insediativo previsto di progetto

il peso massimo di abitanti insediabile è ricavato dall'andamento dell'aumento della nuova popolazione negli ultimi cinque anni (incremento medio 14%) . Incrementato con una percentuale di progetto facendo riferimento alla popolazione insediata per ogni singola frazione (località) .

Suddivisione nel territorio della popolazione prevista dal Piano					**Peso insediativo previsto a progetto**
Località	**Popolazione attuale**	**Percentuale di incremento previsto**	**Incremento abitanti di progetto**	**Incremento addetti in progetto**	
GARBARINO - AVENO – LITEGGIA *	247	15%	**37**		

CASSANESI	193	15%	**30**		
PIAN DEI PRETI	145	10%	**14**		
BASSI	142	20%	**28**		
zone agricole	-	-	**11**		
totale	**780**		**120**	**17**	**917**

* Per le frazioni Cassanesi, Pian Dei Preti e Bassi quando si raggiunge il limite massimo di popolazione insediabile previsto in Tabella n.2 , pari a 530 abitanti , non possono essere rilasciati nuovi titoli abilitativi che aumentano il peso insediativo ,finchè non verrà potenziata la rete fognaria

Tabella n. 4

Numero abitanti previsto di progetto

Peso insediativo massimo previsto di progetto su tutto il territorio comunale	**137 abitanti ***

***** Il peso insediativo previsto di progetto è da considerarsi massimo e comprensivo anche degli eventuali incentivi di SA e volumetrici derivanti dall'applicazione di eventuali premialità previste dalla normativa.

Tabella n.5

Lotto Minimo di Intervento **(LMI)**

Lotto Minimo di Intervento **(LMI)** diviso per ambito, numero massimo di abitanti insediabili per singolo LMI e relativa Superficie Agibile.

Ambito	Superficie lotto minimo di intervento **(LMI)*** (mq)	**numero abitanti insediabili**	**S.A.** (mq)
AR-IN	400-700	3	75
AR – TRA	1500	3	75
AR - TR	5000	3	75

* Lotto Minimo di Intervento **(LMI)** ,a seconda dell'amito di intervento.

Tabella n. 6

Suddivisione numero abitanti insediabili per località

Legenda:

SAE Superficie Area di collocazione dei sedimi della nuova Edificazione
LMI Lotto Minimo di Intervento
SU Superficie Utile

PIAN DEI PRETI	
numero abitanti insediabili massimo	**14**

AMBITO	Superficie dell'area dei sedimi **(SAE)** (mq)	Superficie lotto minimo di intervento **(LMI)** (mq)	**IF** indice di edificabilità fondiaria Mq/Mq	numero massimo abitanti insediabili	**SU** max (mq)
AR-IN-P1	1.862	400	0,08	3	75
AR-IN-P2	4.624	400	0,08	4	100
AR-TRA-MA	33.697	1500	0,05	7	175

BASSI	
numero abitanti insediabili massimo	**28**

AMBITO	Superficie dell'area dei sedimi **(SAE)** (mq)	Superficie lotto minimo di intervento (LMI) (mq)	**IF** indice di edificabilità fondiaria Mq/Mq	numero massimo abitanti insediabili	**SU** max (mq)
AR-TRA-MA	42.070	1500	0,05	28	700

CASSANESI	
numero abitanti insediabili massimo	**30**

AMBITO	Superficie dell'area dei sedimi **(SAE)** (mq)	Superficie lotto minimo di intervento (LMI) (mq)	**IF** indice di edificabilità fondiaria Mq/Mq	numero massimo abitanti insediabili	**SU** max (mq)
AR-TRA-MA	51.386	1500	0,05	30	750

GARBARINI AVENO	
numero abitanti insediabili massimo	**37**

AMBITO	Superficie dell'area dei sedimi **(SAE)** (mq)	Superficie lotto minimo di intervento (LMI) (mq)	**IF** indice di edificabilità fondiaria Mq/Mq	numero massimo abitanti insediabili	**SU**max (mq)
AR-IN-G1	7.283	400	0,08	25	625
AR-TRA-MA	42.643	1500	0,05	12	300

TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE	
numero abitanti insediabili massimo	**11**

AMBITO	Superficie lotto minimo di intervento (LMI) (mq)	**IF** indice di edificabilità fondiaria Mq/Mq	numero massimo abitanti insediabili	**SU** max (mq)
AR-TR-MA	5000	0.016	11	275

CAPACITÀ TURISTICO – RICETTIVA DEL COMUNE

Alla data di adozione del presente Piano non sono presenti strutture ricettive alberghiere, né strutture ricettive all'aria aperta.
La capacità turistico ricettiva esistente del Comune è riferita alle strutture turistico ricettive di cui alla l.r. n. 32/2014, per complessive 5 stanze relativi a una Locanda " La Madia" e a un bed & breakfast " Le rondini " in località Cassanesi

Le previsioni di nuove strutture ricettive possono essere attuate nel rispetto delle norme dei singoli Ambiti e delle quantità e percentuali, relative alle varie tipologie, indicate nella seguente tabella di "Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva", redatta ai sensi della legge regionale n. 1/2008. **L.R. 2/2008**

. **L.R. 2/2008**	**Tipologie**	**n.**	**Posti letto esistenti**	**Posti letto di previsione**	**Posti letto totali**	**Ambito in cui si ipotizza la realizzazione**
Titolo II, capol	Strutture ricettive alberghiere	0	0	0	0	
Titolo II, capo II	Strutture ricettive all'aria aperta	0	0	0	0	

E' previsto inoltre l'incremento delle strutture di cui al Titolo III della Legge 2/2008 in termini di ampliamento delle strutture esistenti o di realizzazione di nuove, a fronte della composizione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano negli Ambiti AC -NS , AR TR , AR- TRA; tali strutture ai fini del dimensionamento del peso insediativo sono equiparate agli immobili di civile abitazione ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R 1/2008.

FABBISOGNO DI RESIDENZA PRIMARIA
(art. 27comma 2 L.R. 38/2007 e s.m..)

Con riferimento al tema dell' edilizia residenziale pubblica, l **Programma quadriennale regionale 2008/2011 per l'edilizia residenziale (PQR)**, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte seconda, s.o. n.22 del 3 giugno 2009 indicava un fabbisogno di ERP(Edilizia Residenziale Pubblica) + CM (alloggi a canone moderato) pari a 13 alloggi .
La legge regionale 12 novembre 2012 n. 37, nell'apportare alcune modifiche alla legge regionale n. 38/07 sopra menzionata in tema di fabbisogno abitativo di ERS e in particolare di ERP, ha prorogato la validità del PQR a fine 2014.
CM (alloggi a canone moderato) L'A.C. nel corso del 2016 ha ristrutturato un alloggio di proprietà Comunale ricavato nell'ex Scuola di Cassanesi e lo ha messo a disposizione della comunità ,quale Alloggio a Canone moderato.
Ambiti E.R.P.
Al momento non sono presenti aree di proprietà comunale per la realizzazione di E.R.P.